



ESTADÍSTIKA  
ORGANO  
ORGANO  
ESTADÍSTICO

**EUSKO JAURLARITZA**

LURRALDE PLANGINTZA,  
ETXEBIZITZA  
ETA GARRAIO SAILA  
*Zerbitzu Zuzendaritza*  
*Estatistika Organo Berezia*



**GOBIERNO VASCO**

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN  
TERRITORIAL, VIVIENDA  
Y TRANSPORTES  
*Dirección de Servicios*  
*Órgano Estadístico Específico*

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

2021

2  
TRIMESTRE  
2020

Informe del  
2º trimestre de 2020

Estadística del mercado de  
alquiler (EMAL)

Análisis estadístico de los  
contratos de alquiler habitual  
de viviendas libres colectivas  
(a precio de mercado)



## INDICE

1.-	Situación del alquiler de vivienda libre en Euskadi	3
2.-	Análisis específico por territorio histórico	5
	Álava	5
	Bizkaia	6
	Gipuzkoa	7
3.-	Análisis por estratos de población	8
4.-	Análisis en las capitales vascas	11
	Vitoria-Gasteiz	11
	Bilbao	13
	Donostia / San Sebastián	15
5.-	Análisis general por áreas funcionales	17
	A.F. de Álava Central	18
	A.F. de Encartaciones	19
	A.F. de Goierri	20
	A.F. de Bilbao Metropolitano	21
	A.F. de Donostialdea-Bajo Bidasoa	23
	A.F. de Durangaldea	24
	A.F. de Bajo Deba	25
	A.F. de Busturialdea-Artibai	26
	A.F. de Arratia	27
	A.F. de Rioja Alavesa	28
	A.F. de Ayala	29
	A.F. de Alto Deba	30
	A.F. de Mungialdea	31
	A.F. de Tolosaldea	32
	A.F. de Urola Kosta	33
6.-	Aspectos metodológicos	34
7.-	Definiciones	35

### Para más información:

*Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Dirección de Servicios.*

*Órgano Estadístico Específico*

*C/Donostia / San Sebastián, 1 - 01010 Vitoria-Gasteiz*

*Teléfono: +34-945-01 69 61; Fax:+34-945-01 98 56*

WEB: [www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda](http://www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda)

[www.euskadi.eus/estadisticas-territoriales](http://www.euskadi.eus/estadisticas-territoriales)

[www.euskadi.eus/r41-ovse110x/es/](http://www.euskadi.eus/r41-ovse110x/es/)

E-mail: [estadísticas-vivienda@euskadi.eus](mailto:estadísticas-vivienda@euskadi.eus)



## 1.- SITUACIÓN DEL ALQUILER DE VIVIENDA LIBRE EN EUSKADI

La estadística del mercado de alquiler (EMAL) constata que a 30 de junio de 2020 estaban registrados en el depósito de fianzas del Gobierno Vasco un total de 59.381 contratos de alquiler libre (a precio de mercado) vigentes a esa fecha. De ellos, 1.161 corresponden a viviendas de temporada<sup>1</sup> y, debido a su peculiaridad, quedan fuera de este análisis. Tampoco se consideran en esta investigación las 1.298 viviendas unifamiliares que, a pesar de contar con un uso habitual de la vivienda, por sus características diferenciadoras merecen ser objeto de un análisis específico.

Queda por tanto establecido el stock de vivienda analizado en el informe en 56.922 viviendas ubicadas en edificios colectivos<sup>2</sup> cuyo uso residencial es el de vivienda habitual y para las que sus contratos de alquiler libre se encontraban vigentes el 30 de junio de 2020.

Por otro lado, con respecto a las cifras de evolución trimestral/anual que se ofrecen en el informe, se clasifican los contratos de alquiler libre de vivienda habitual colectiva en función del trimestre/año de inicio del contrato, independientemente de si actualmente siguen activos o no.

### Fianzas vigentes a 30 de junio de 2020 asociadas a contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado) por tipología de vivienda según territorio histórico

Tipo de contrato		Territorio Histórico			Total	
		Álava	Gipuzkoa	Bizkaia		
Vivienda Habitual	Tipo de uso	Colectivo	8.256	21.639	27.027	56.922
		Unifamiliar	326	410	562	1.298
	<b>Total</b>	<b>8.582</b>	<b>22.049</b>	<b>27.589</b>	<b>58.220</b>	
Vivienda Temporada	Tipo de uso	Colectivo	165	578	374	1.117
		Unifamiliar	9	19	16	44
	<b>Total</b>	<b>174</b>	<b>597</b>	<b>390</b>	<b>1.161</b>	
Total	Tipo de uso	Colectivo	8.421	22.217	27.401	58.039
		Unifamiliar	335	429	578	1.342
	<b>Total</b>	<b>8.756</b>	<b>22.646</b>	<b>27.979</b>	<b>59.381</b>	

El número de **fianzas vigentes** a fecha 30 de junio de 2020 en la Comunidad Autónoma de Euskadi -viviendas colectivas de uso habitual- asciende a 56.922 asociadas a **contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado)**. Por territorios, el 14,5% de las viviendas alquiladas se sitúan en Álava (8.256 fianzas), seguido de Gipuzkoa con un 38,0% (21.639 fianzas); el mayor número de depósitos (47,5% correspondiente a 27.027 fianzas) corresponde al territorio de Bizkaia.

<sup>1</sup> Vivienda que se utiliza solamente parte del año, de forma periódica o esporádica y no constituye la residencia habitual de una o varias personas.

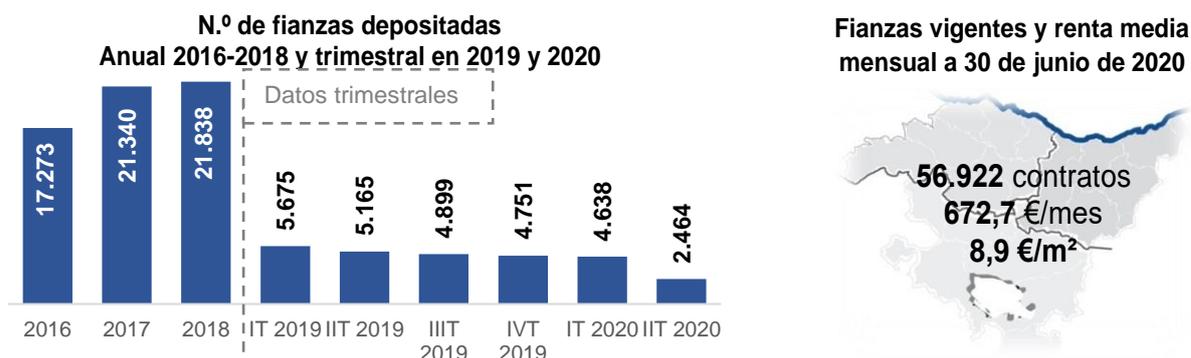
<sup>2</sup> Vivienda ubicada en un edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para dos o más viviendas independientes donde la convivencia no es una condición obligatoria.



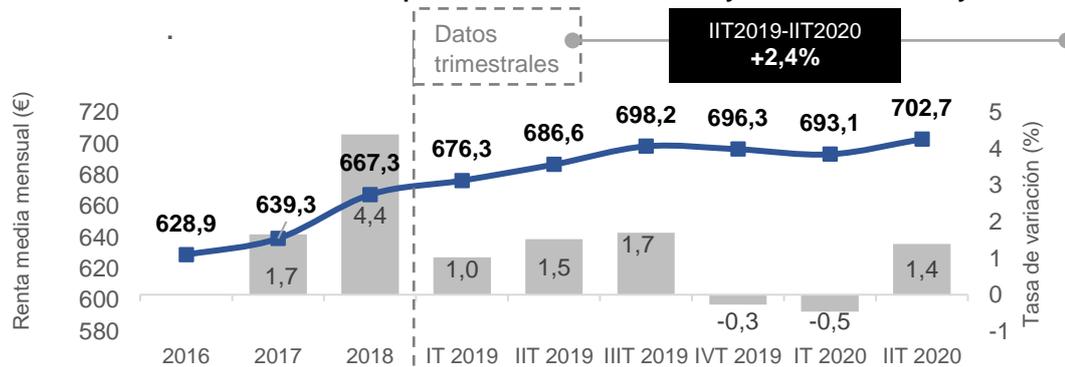
### <sup>3</sup> Euskadi\*

La renta media de los contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado) vigentes a 30 de junio de 2020 en Euskadi asociados a viviendas colectivas de uso habitual se sitúa en 672,7 € mensuales, mientras que las fianzas constituidas en el segundo trimestre de 2020 alcanzan los 702,7 € (un 2,4% superior al precio registrado en el mismo trimestre del año anterior con 686,6 €).

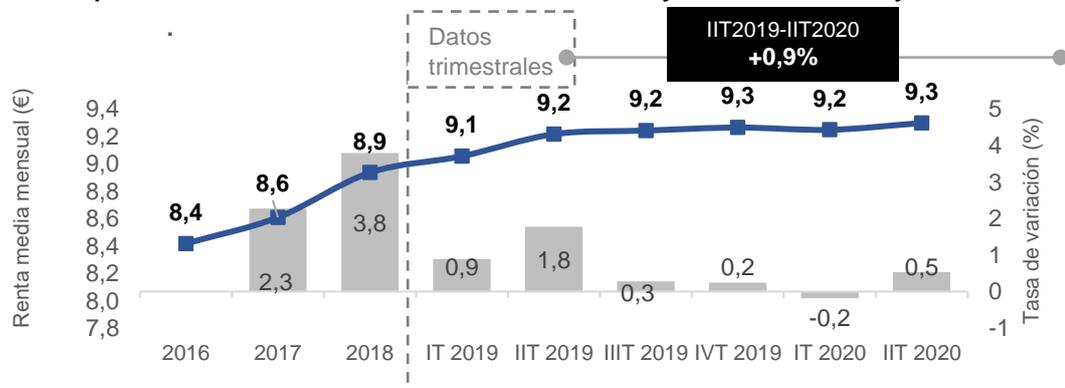
Algo menor es el incremento interanual observado en el precio por metro cuadrado construido (+0,9%) que pasa de los 9,2 € por metro cuadrado en el segundo trimestre de 2019 a 9,3 € en el mismo período de 2020.



### Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2018 y trimestral en 2019 y 2020



### Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2018 y trimestral en 2019 y 2020



<sup>3</sup> Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas

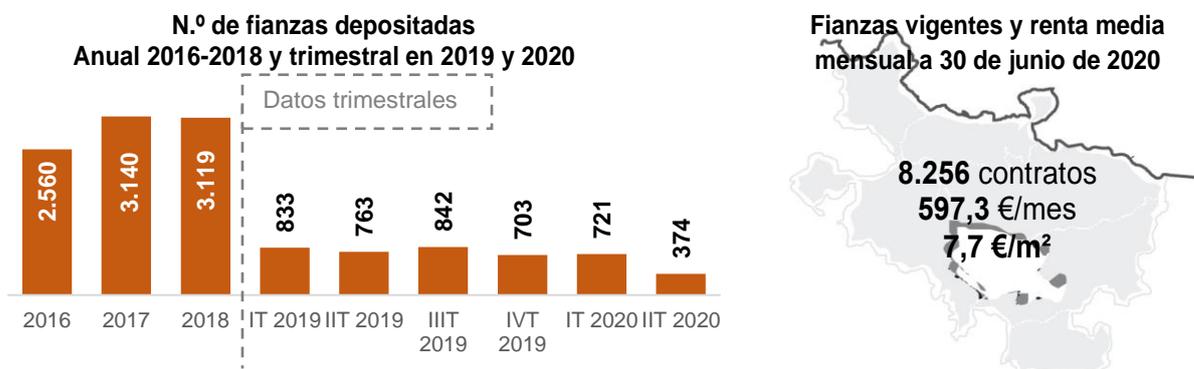


## 2.- ANÁLISIS ESPECÍFICO POR TERRITORIO HISTÓRICO<sup>4</sup>

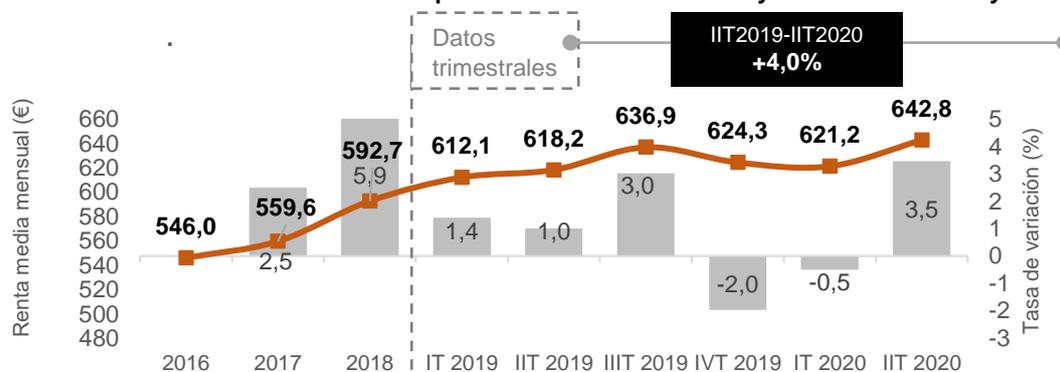
### Álava

En Álava, se registran un total de 8.256 contratos de alquiler **de vivienda libre (a precios de mercado)** vigentes a 30 de junio de 2020 con una renta media mensual de 597,3 €. Es el territorio con la renta más baja de Euskadi, tanto en cifras absolutas como en renta media por metro cuadrado (7,7 €/m<sup>2</sup>).

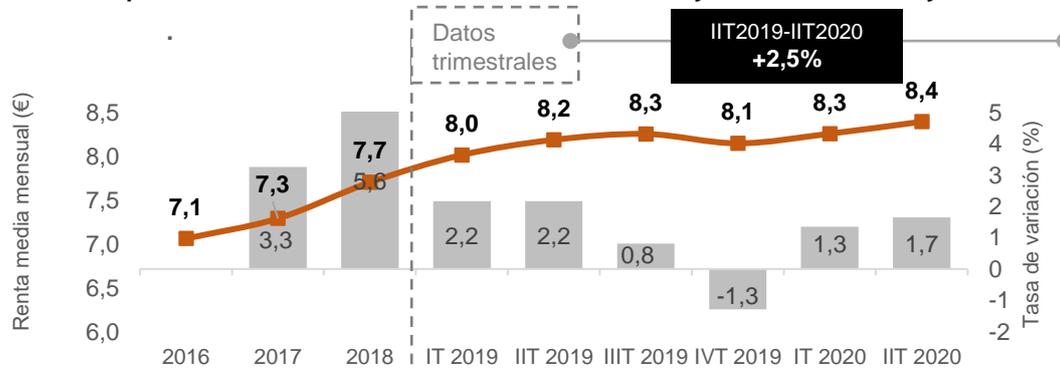
El precio medio de alquiler de las fianzas constituidas en el segundo trimestre de 2020 presenta un incremento del 3,5% (642,8 €) respecto al trimestre anterior, y un aumento del 4,0% respecto al mismo trimestre de 2019. Es similar la evolución registrada en el precio por metro cuadrado, que sube el 1,7% (situándose en 8,4 €/m<sup>2</sup>) en relación al trimestre anterior y aumenta el 2,5% en relación con el mismo trimestre del año anterior.



### Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2018 y trimestral en 2019 y 2020



### Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2018 y trimestral en 2019 y 2020



<sup>4</sup> Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas

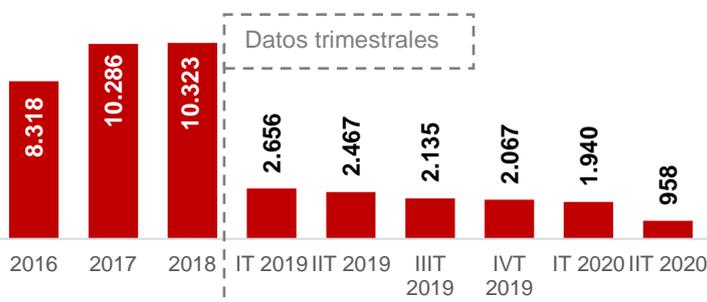


## Bizkaia

A 30 de junio de 2020 se encuentran 27.027 fianzas vigentes registradas en el depósito del Gobierno Vasco pertenecientes al territorio histórico de Bizkaia, con una renta de alquiler mensual que alcanza los 677,4 € y una renta por metro cuadrado construido de 9,3 €/m<sup>2</sup>.

En cuanto a las fianzas constituidas en el segundo trimestre de 2020, se mantiene una tendencia al alza de los precios de alquiler tanto en la comparativa trimestral con respecto al primer trimestre del mismo año (+0,5%), como en el análisis interanual (+1,7%), llegando a alcanzar los 698,1 € en este segundo trimestre de 2020. Con respecto la evolución del precio por metro cuadrado de las nuevas fianzas, éste aumenta ligeramente (+0,4%) respecto al segundo trimestre de 2019 y se mantiene estable en relación con el primer trimestre de 2020, situándose en 9,6 €/m<sup>2</sup>.

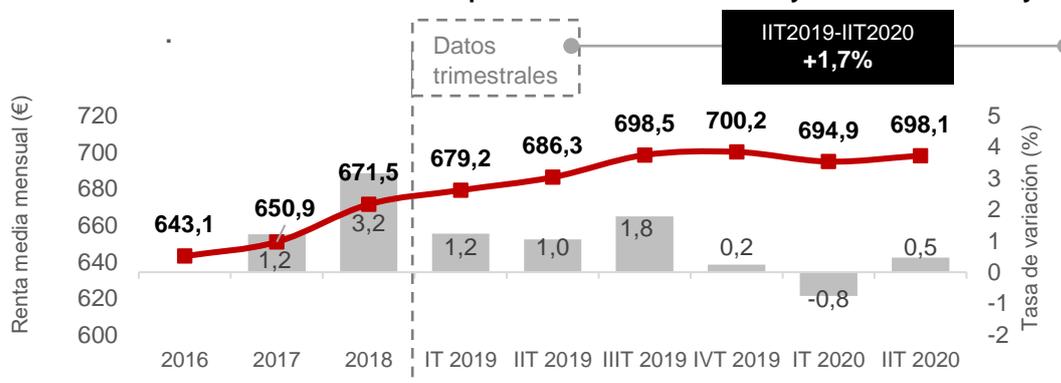
N.º de fianzas depositadas  
Anual 2016- 2018 y trimestral en 2019 y 2020



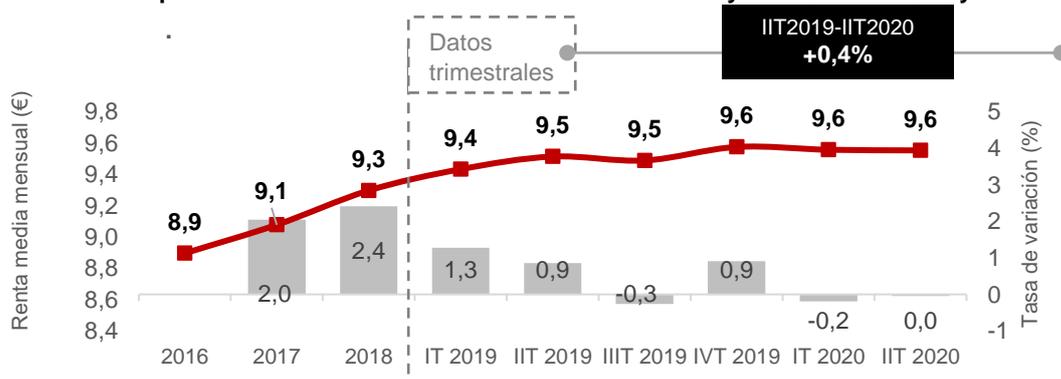
Fianzas vigentes y renta media mensual a 30 de junio de 2020



Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2018 y trimestral en 2019 y 2020



Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2018 y trimestral en 2019 y 2020



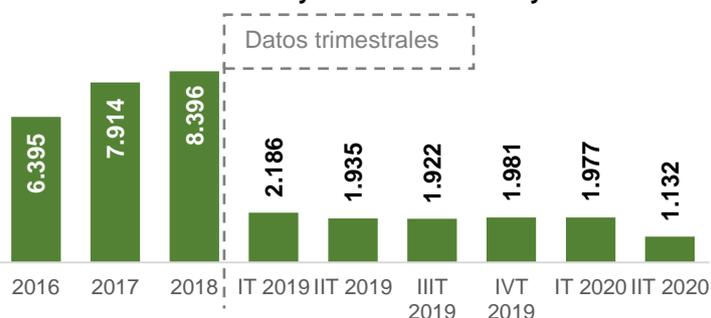


## Gipuzkoa

Gipuzkoa registra en sus 21.639 contratos vigentes a 30 de junio de 2020 la mayor renta absoluta de alquiler de los tres territorios (696,1 €/mes). Sin embargo, en relación con Bizkaia, el precio medio por metro cuadrado es 0,4 € inferior (8,9 €/m<sup>2</sup>).

La renta media de las fianzas constituidas en el segundo trimestre de 2020 alcanza los 726,7 €. Esta cifra es un 1,2% superior a la registrada en el trimestre anterior y algo más elevada la variación interanual (+1,8%). Del mismo modo, el precio de alquiler por metro cuadrado (9,4 €/m<sup>2</sup>) sube casi un punto (+0,9%) con respecto al primer trimestre y aumenta también (+1,5%) en relación con el mismo trimestre del año anterior.

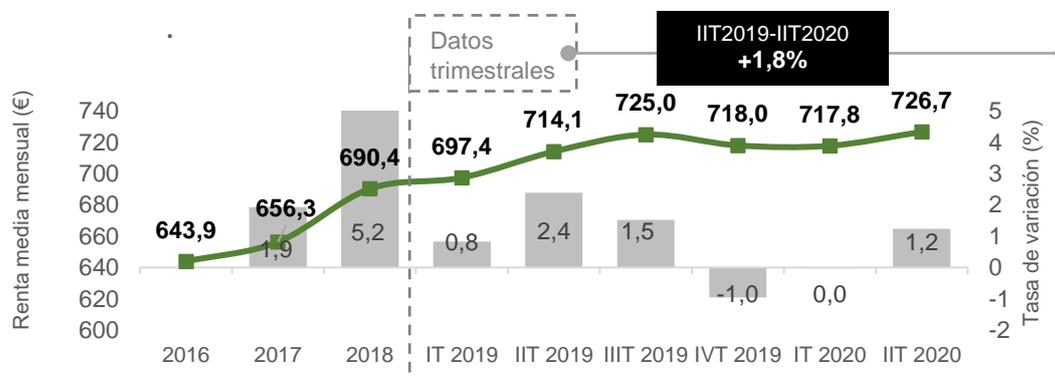
N.º de fianzas depositadas  
Anual 2016-2018 y trimestral en 2019 y 2020



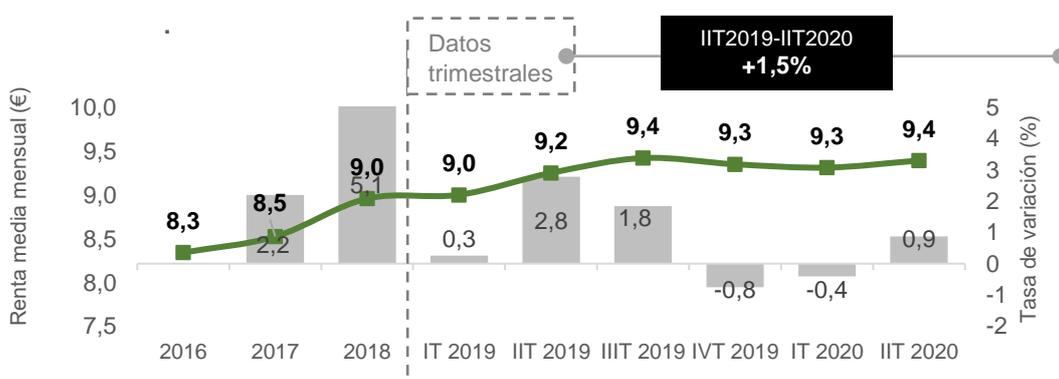
Fianzas vigentes y renta media mensual a 30 de junio de 2020



Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2018 y trimestral en 2019 y 2020



Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2018 y trimestral en 2019 y 2020





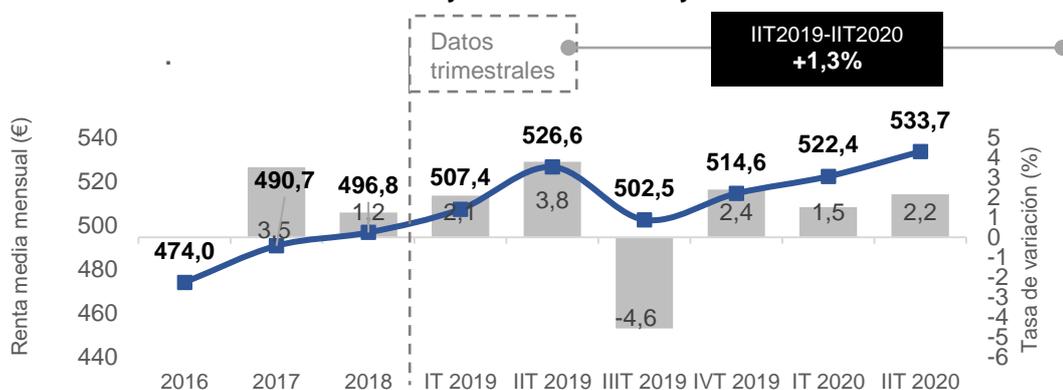
### 3.- ANÁLISIS POR ESTRATOS DE POBLACIÓN<sup>5</sup>

El análisis de las rentas medias de los nuevos depósitos registrados en el segundo trimestre de 2020 ofrece cifras que oscilan desde los 533,7 €/mes en los municipios de menos de 2.500 habitantes, a los 695,9 €/mes en las poblaciones de entre 40.001 y 100.000 habitantes y rentas de 798,9 €/mes registrados por término medio en las capitales.

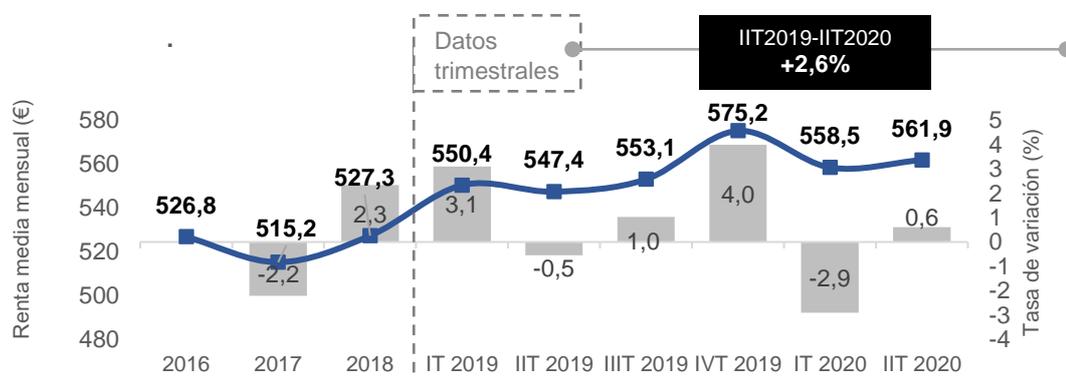
El mayor incremento con respecto al primer trimestre de 2020 (+2,2%) se registra en los municipios de menos de 2.500 habitantes, mientras que en términos interanuales son las capitales las que registran el principal aumento (+3,8%).

Los municipios de 10.001 a 20.000 habitantes son los únicos que registran, con respecto al trimestre precedente, una bajada del 0,6% sumando ya dos trimestres consecutivos de descenso. En relación con el segundo trimestre de 2019, la renta media de alquiler solo desciende en las localidades de 5.001 a 10.000 habitantes (-0,5%).

**Renta media mensual de las fianzas depositadas de menos de 2.500 habitantes.**  
Anual 2016-2018 y trimestral en 2019 y 2020



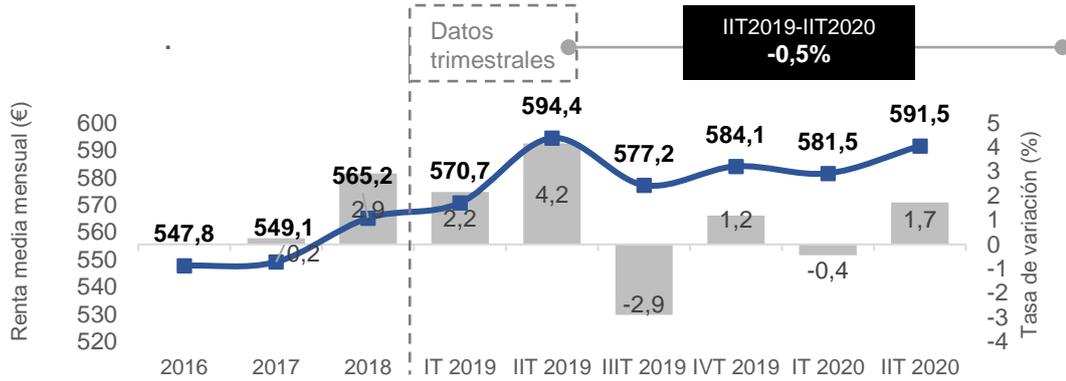
**Renta media mensual de las fianzas depositadas de 2.500 a 5.000 habitantes.**  
Anual 2016-2018 y trimestral en 2019 y 2020



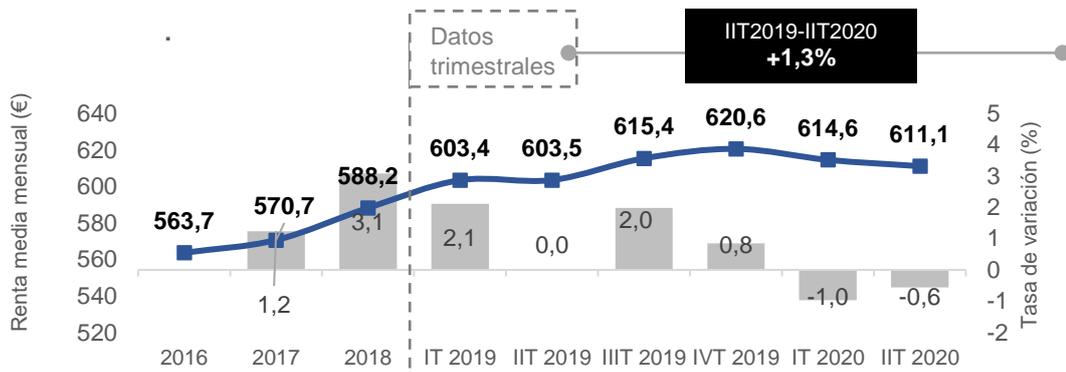
<sup>5</sup> Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas



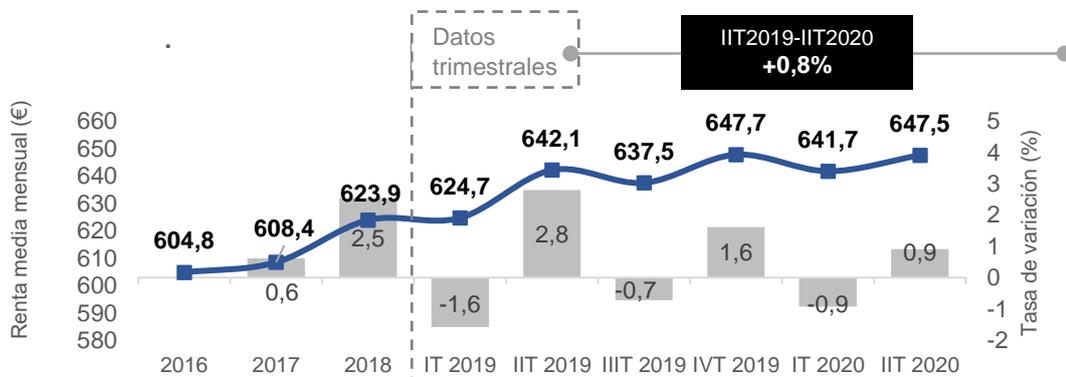
**Renta media mensual de las fianzas depositadas de 5.001 a 10.000 habitantes.**  
Anual 2016-2018 y trimestral en 2019 y 2020



**Renta media mensual de las fianzas depositadas de 10.001 a 20.000 habitantes.**  
Anual 2016-2018 y trimestral en 2019 y 2020

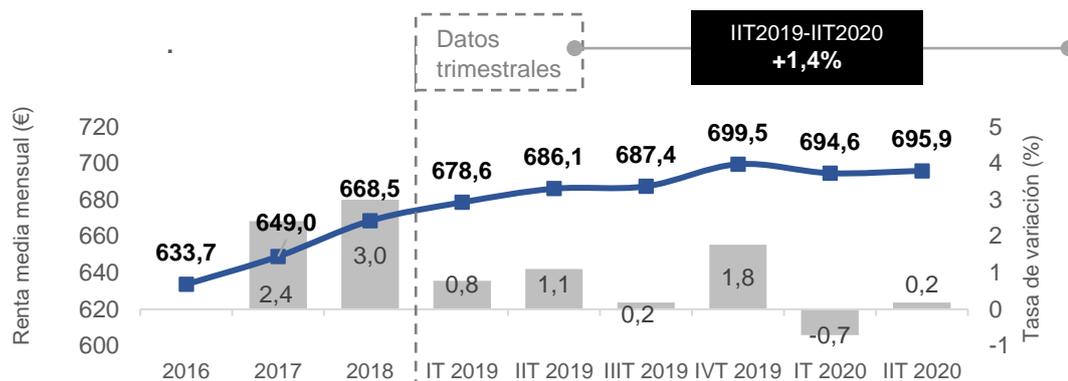


**Renta media mensual de las fianzas depositadas de 20.001 a 40.000 habitantes.**  
Anual 2016-2018 y trimestral en 2019 y 2020

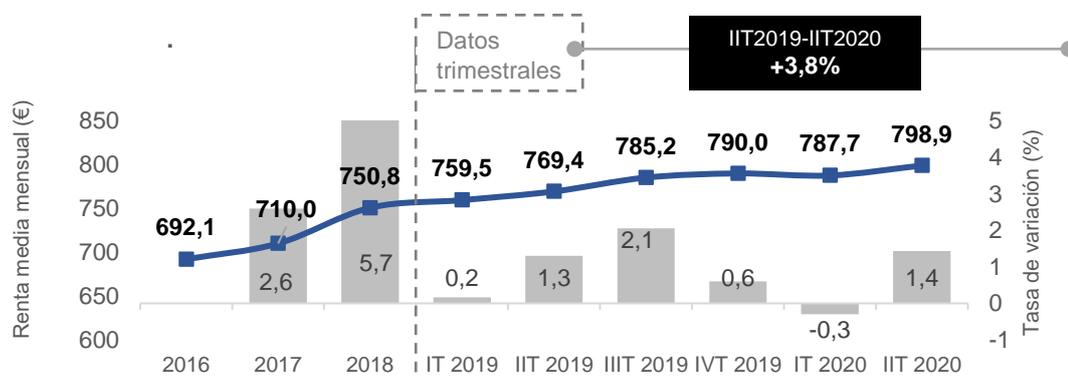




**Renta media mensual de las fianzas depositadas de 40.001 a 100.000 habitantes.  
Anual 2016-2018 y trimestral en 2019 y 2020**



**Renta media mensual de las fianzas depositadas de más de 100.000 habitante (capitales).  
Anual 2016-2018 y trimestral en 2019 y 2020**



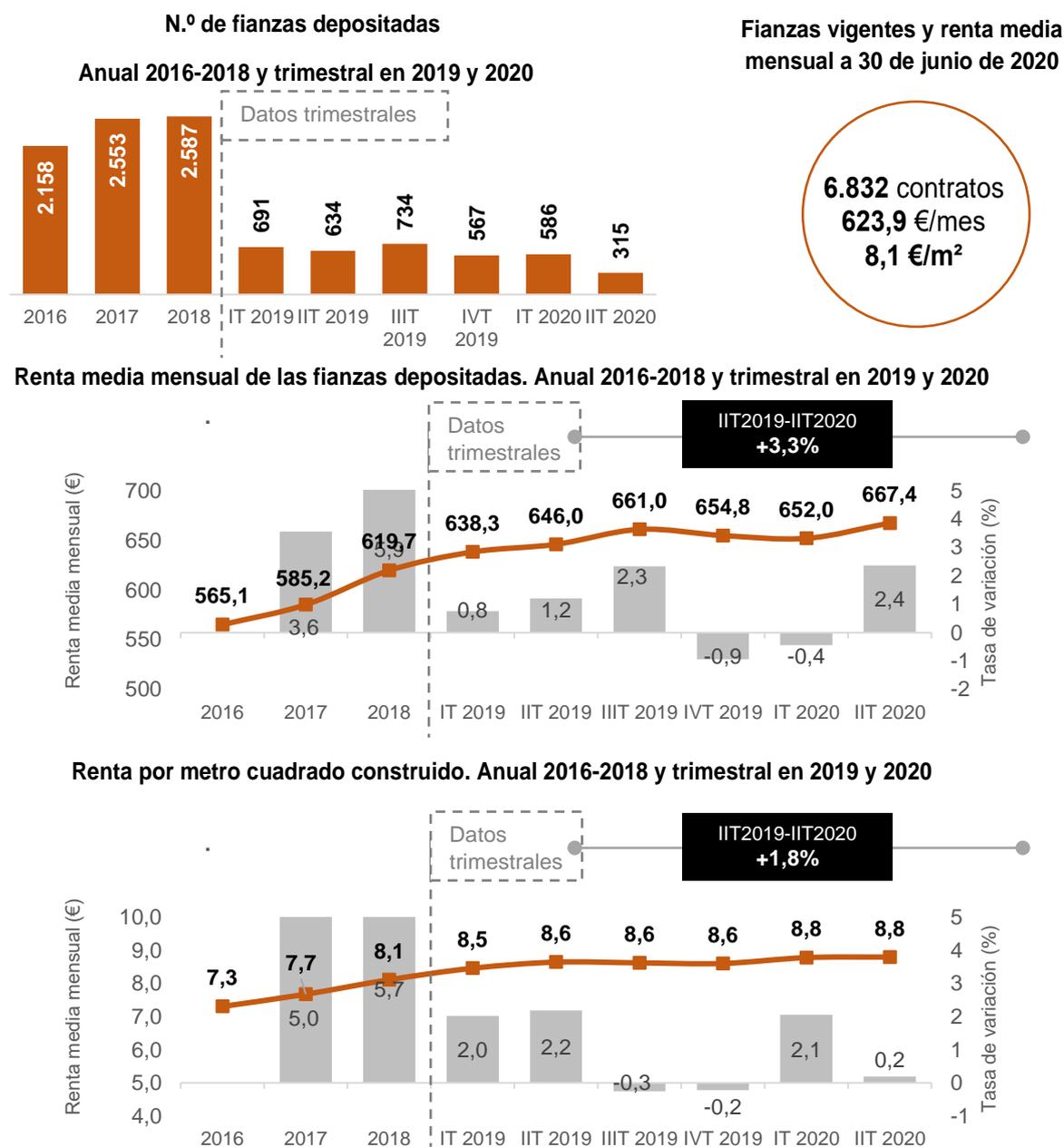


## 4.- ANÁLISIS EN LAS CAPITALES VASCAS<sup>6</sup>

### Vitoria-Gasteiz

Vitoria-Gasteiz cuenta con un peso relativo del 11,2% de viviendas familiares sobre las existentes en Euskadi y de forma pareja registra el 12% de las fianzas vigentes a 30 de junio de 2020 en la Comunidad Autónoma Vasca (6.832 fianzas). El precio medio de los contratos de alquiler vigentes en ese periodo es de 623,9 €/mes, cantidad que varía en función del barrio donde se localiza la vivienda: desde los 550,2 €/mes que se registran en el Casco Viejo a los 742,1 €/mes del barrio de San Martín.

Los contratos incorporados en el segundo trimestre de 2020 en Vitoria-Gasteiz alcanzan, por término medio, los 667,4 €/mes de renta y registran un crecimiento interanual del 3,3%.



<sup>6</sup> Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas



## Información por barrios y distritos

### Contratos vigentes a 30-06-2020

Distrito	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas Vitoria-Gasteiz	Precio medio €	Diferencial. precio medio Vitoria-Gasteiz	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Vitoria-Gasteiz
DISTRITO 01	2.111	30,90	605,2	-3,01	8,5	4,21
DISTRITO 02	1.258	18,41	667,6	7,00	8,2	0,37
DISTRITO 03	1.261	18,46	610,2	-2,20	7,8	-4,61
DISTRITO 04	1.198	17,54	611,5	-2,00	8,3	2,08
DISTRITO 05	929	13,60	649,1	4,04	7,6	-6,37
DISTRITO 06	75	1,10	544,2	-12,79	8,2	0,47
<b>Barrio</b>						
001 Alde Zaharra / Casco Viejo	676	9,89	550,2	-11,82	9,0	10,96
002 Ensanche	377	5,52	716,7	14,86	9,3	14,35
003 Lovaina	327	4,79	677,0	8,50	8,4	3,65
004 Coronación	696	10,19	604,8	-3,06	7,9	-2,74
005 El Pilar	361	5,28	596,7	-4,36	7,7	-4,88
006 Gazalbide	25	0,37	x	x	x	x
007 Txagorritxu	273	4,00	640,4	2,63	7,9	-3,24
008 San Martín	165	2,42	742,1	18,93	7,5	-8,37
009 Zaramaga	447	6,54	594,7	-4,69	8,0	-1,24
010 Anglo-Vasco	184	2,69	628,8	0,78	7,8	-3,82
011 Arantzabela	43	0,63	x	x	x	x
012 Santiago	66	0,97	645,8	3,51	7,7	-6,05
013 Aranbizkarra	296	4,33	608,8	-2,42	7,3	-9,87
014 Arana	146	2,14	569,0	-8,80	7,8	-3,98
015 Desamparados	194	2,84	652,1	4,52	8,6	5,39
016 Judimendi	324	4,74	600,3	-3,80	8,3	1,66
017 Santa Lucía	205	3,00	630,4	1,04	8,1	-0,87
018 Adurtza Errekaleor	224	3,28	574,3	-7,96	8,3	2,26
019 San Cristobal	246	3,60	611,6	-1,98	8,3	2,24
020 Mendizorrotza	65	0,95	656,5	5,22	9,5	16,86
021 Ariznabarra	289	4,23	622,8	-0,18	8,3	2,15
022 Ali-Gobeo	29	0,42	x	x	x	x
023 Sansomendi	358	5,24	646,9	3,67	7,3	-10,28
024 Lakua-Arriaga	494	7,23	662,3	6,15	7,9	-2,96
025 Abetxuko	48	0,70	x	x	x	x
026 Zona Rural Este	51	0,75	561,7	-9,97	9,2	12,66
027 Zona Rural Noroeste	16	0,23	x	x	x	x
028 Zona Rural Suroeste	8	0,12	x	x	x	x
029 Zabalgana	115	1,68	717,5	15,00	8,5	4,83
030 Salburua	79	1,16	703,2	12,70	7,9	-2,50
031 Arechavaleta	5	0,07	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

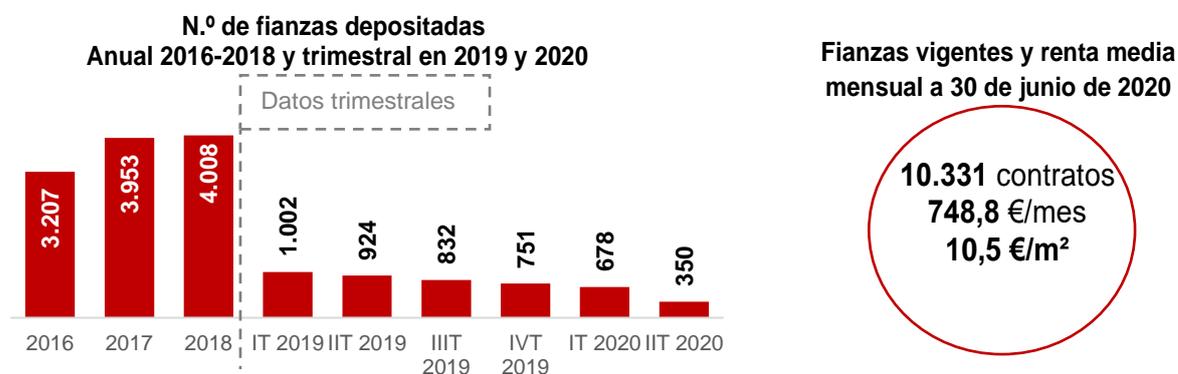


## Bilbao

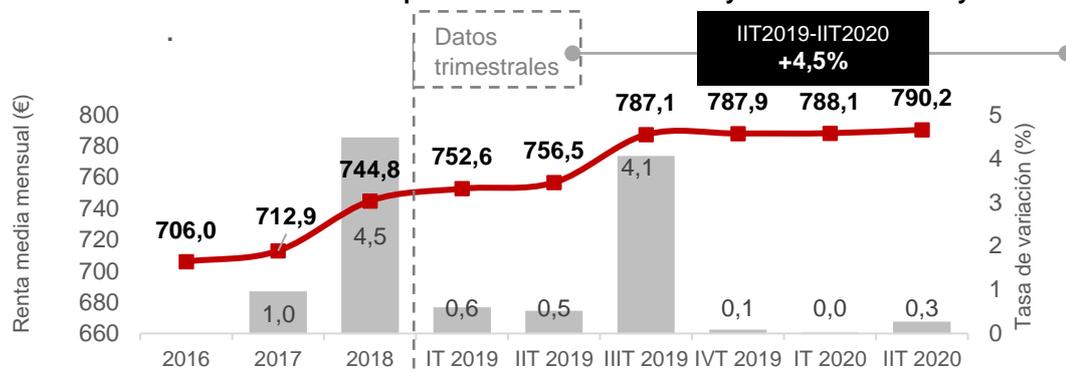
Por su parte, la capital de Bizkaia, que recoge el 15,5% del parque de viviendas de Euskadi, tiene una cuota de participación sobre el total de las fianzas vigentes a 30 de junio de 2020 algo superior: 18,1% (con 10.331 contratos).

Entre los barrios de menor renta de alquiler en ese periodo se encuentra Iturrigorri-Peñascal con un precio medio de 492,1 €/mes y, casi doblando esta cantidad, se encuentran las viviendas ubicadas en Indautxu, donde la renta media mensual alcanza los 971,4 €/mes, situándose el promedio de la capital en 748,8 €/mes.

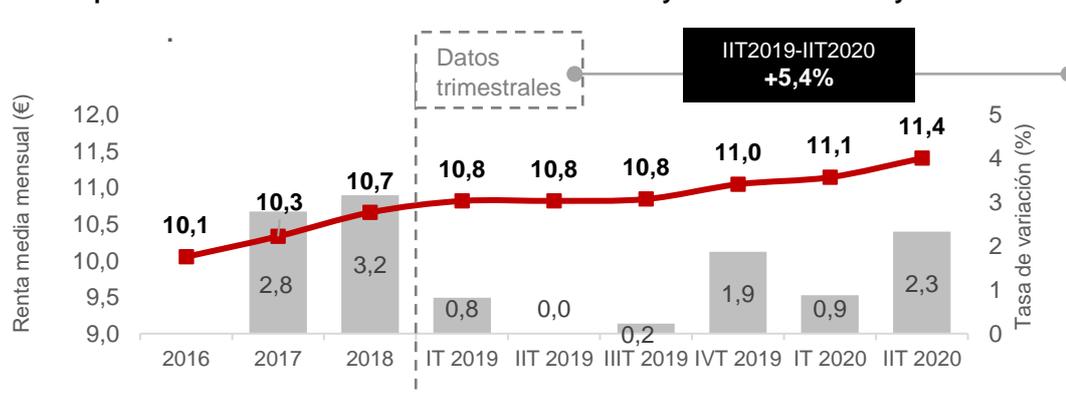
Entre el segundo trimestre de 2020 y el mismo trimestre de 2019 el precio medio de los alquileres de las nuevas fianzas constituidas ha aumentado casi un 4,5% llegando hasta los 790,2 € mensuales.



**Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2018 y trimestral en 2019 y 2020**



**Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2018 y trimestral en 2019 y 2020**





## Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 30-06-2020

Distrito		Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
		N.º Fianzas	% sobre fianzas Bilbao	Precio medio €	Diferencial. precio medio Bilbao	Precio medio/m <sup>2</sup> €	Diferencial. precio medio Bilbao
	DISTRITO 01	1.176	11,38	751,1	0,31	10,3	-2,02
	DISTRITO 02	1.262	12,22	671,5	-10,33	10,1	-4,54
	DISTRITO 03	333	3,22	626,6	-16,33	9,4	-11,09
	DISTRITO 04	1.028	9,95	685,8	-8,42	10,2	-3,25
	DISTRITO 05	2.184	21,14	693,7	-7,36	9,9	-6,49
	DISTRITO 06	1.902	18,41	969,7	29,49	12,6	19,80
	DISTRITO 07	1.549	14,99	702,8	-6,15	10,2	-3,20
	DISTRITO 08	897	8,68	718,1	-4,11	10,2	-2,97
<b>Barrio</b>							
101	San Ignacio	306	2,96	738,0	-1,45	9,8	-6,73
102	Elorrieta	8	0,08	x	x	x	x
103	Ibarrekolanda	215	2,08	746,3	-0,34	10,5	-0,07
104	Deustu / Deusto	496	4,80	798,0	6,57	10,8	2,81
105	La Ribera	26	0,25	x	x	x	x
106	Arangoiti	125	1,21	620,0	-17,20	9,5	-10,30
201	Castaños	169	1,64	765,1	2,17	11,0	4,35
202	Matiko	238	2,30	678,7	-9,37	10,5	-0,90
203	Ciudad Jardín	15	0,15	x	x	x	x
204	Uribarri	487	4,71	661,1	-11,72	10,1	-3,90
205	Zurbaran	288	2,79	666,1	-11,04	9,4	-10,56
206	Arabella	63	0,61	584,8	-21,91	9,0	-14,35
207	Diseminado Uribarri	<5	0,02	x	x	x	x
301	Otxarkoaga	237	2,29	580,7	-22,45	9,7	-8,02
302	Txurdinaga	96	0,93	748,2	-0,09	8,6	-18,82
401	Begoña	86	0,83	719,9	-3,86	9,8	-7,32
402	Santutxu	826	8,00	688,2	-8,10	10,3	-2,23
403	Boluetza	116	1,12	645,1	-13,85	9,7	-7,57
501	Alde Zaharra / Casco Viejo	469	4,54	733,7	-2,02	10,7	1,02
502	Iturralde	244	2,36	703,6	-6,03	9,9	-5,94
503	Solokoetxe	145	1,40	708,0	-5,45	9,3	-11,73
504	Atxuri	206	1,99	651,8	-12,96	9,9	-6,40
505	La Peña	217	2,10	660,8	-11,76	9,3	-11,79
506	Bilbao la Vieja	138	1,34	652,7	-12,83	10,1	-3,94
507	San Francisco	335	3,24	665,9	-11,08	9,4	-10,89
508	Zabala	243	2,35	676,0	-9,73	10,0	-5,28
509	San Adrián	108	1,05	712,5	-4,85	9,2	-13,11
510	Diseminado Ibaiondo	<5	0,03	x	x	x	x
511	Miribilla	76	0,74	875,3	16,89	10,0	-5,37
601	Abando	996	9,64	968,0	29,27	13,0	23,24
602	Indautxu	906	8,77	971,4	29,73	12,3	16,20
701	Amezola	426	4,12	798,2	6,60	10,6	0,61
702	Iralabarri	370	3,58	708,4	-5,40	9,8	-7,00
703	Rekaldeberri	519	5,02	686,7	-8,30	10,2	-2,80
704	Larraskitu	80	0,77	628,4	-16,08	9,6	-8,60
705	Uretamendi	79	0,76	554,8	-25,91	10,2	-3,72
706	Iturrigorri - Peñascal	73	0,71	492,1	-34,29	10,4	-1,48
707	Diseminado Errekalde	<5	0,02	x	x	x	x
801	Basurto	449	4,35	807,2	7,80	11,2	5,85
802	Olabeaga	55	0,53	685,5	-8,46	10,6	0,79
803	Masustegi - Monte Caramelo	90	0,87	735,4	-1,80	9,6	-9,33
804	Altamira	48	0,46	x	x	x	x
805	Zorrotza	253	2,45	590,0	-21,22	9,1	-13,95
806	Diseminado Basurtu-Zorrotza;	<5	0,02	x	x	x	x

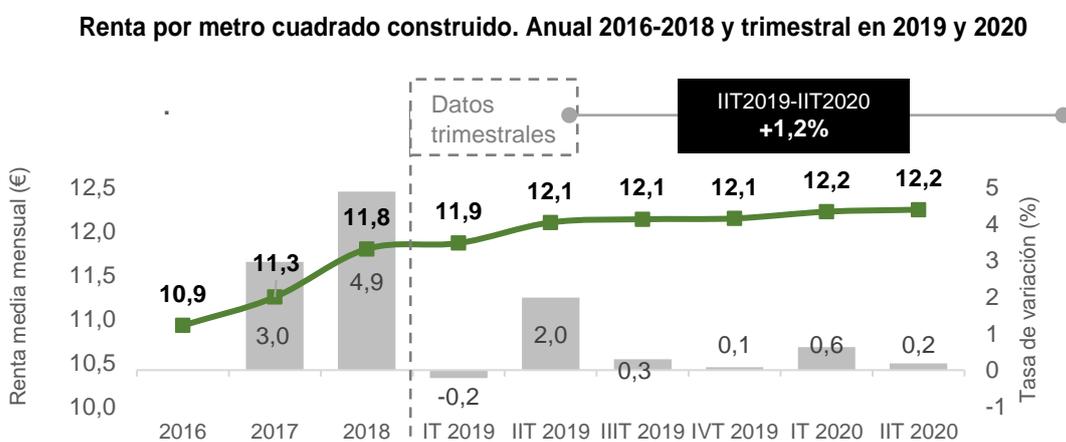
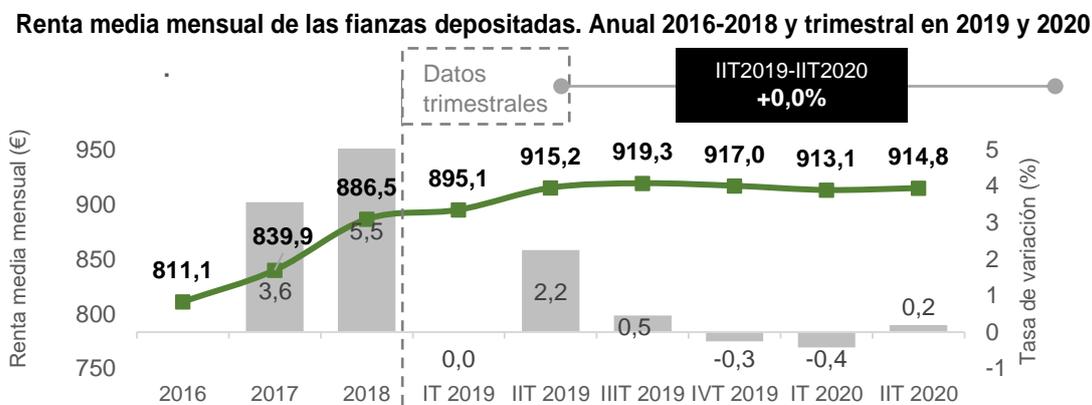
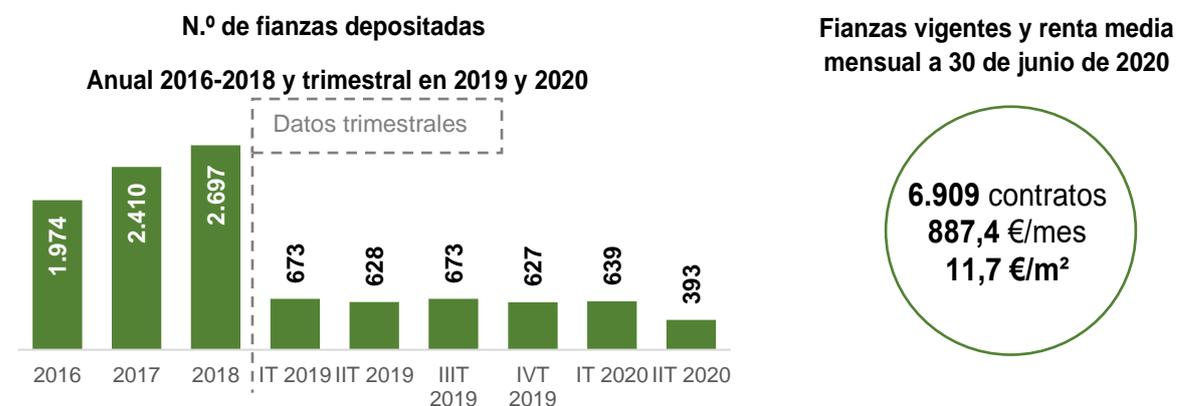
x: No disponible. No hay oferta suficiente



## Donostia / San Sebastián

Donostia / San Sebastián registra un peso relativo en el número de fianzas vigentes a 30 de junio de 2020, del 12,1% (correspondiente a 6.909 contratos) y una contribución en el parque de viviendas de Euskadi del 8,8%. El precio medio de los alquileres es el más alto de las tres capitales llegando a los 887,4 € mensuales. El precio medio más bajo de la capital se encuentra entre las viviendas localizadas en el barrio de Martutene (687,0 €/mes); mientras que las rentas más elevadas alcanzan los 1.039,7 € en la zona de Aiete-Lugaritz.

Los nuevos contratos firmados en el segundo trimestre de 2020 arrojan un promedio de 914,8 € manteniéndose en cifras similares a las registradas en el mismo trimestre del año anterior.





## Información por barrios y distritos

### Contratos vigentes a 30-06-2020

Distrito	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas Donostia / San Sebastián	Precio medio €	Diferencial. precio medio Donostia / San Sebastián	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Donostia / San Sebastián
DISTRITO 01	<b>333</b>	4,82	<b>936,8</b>	5,57	<b>12,5</b>	7,17
DISTRITO 02	<b>622</b>	9,00	<b>1.038,0</b>	16,97	<b>13,9</b>	19,24
DISTRITO 03	<b>1.834</b>	26,55	<b>898,3</b>	1,23	<b>11,7</b>	-0,03
DISTRITO 04	<b>920</b>	13,32	<b>839,2</b>	-5,43	<b>11,8</b>	0,83
DISTRITO 05	<b>692</b>	10,02	<b>910,9</b>	2,65	<b>12,2</b>	4,59
DISTRITO 06	<b>1.288</b>	18,64	<b>981,2</b>	10,57	<b>12,1</b>	3,96
DISTRITO 07	<b>1.220</b>	17,66	<b>708,1</b>	-20,20	<b>9,6</b>	-18,01
<b>Barrio</b>						
001 Aiete-Lugaritz	<b>284</b>	4,11	<b>1.039,7</b>	17,17	<b>11,8</b>	1,16
002 Altza, Buenavista, Herrera	<b>646</b>	9,35	<b>687,9</b>	-22,48	<b>9,3</b>	-20,20
003 Amara Berri, Osinaga, Loiolako Erriberak / Riberas de Loiola, Morlans	<b>1.173</b>	16,98	<b>891,9</b>	0,51	<b>11,3</b>	-2,82
004 Antigua / Antiguo, Benta Berri, Ondarreta	<b>598</b>	8,66	<b>988,2</b>	11,36	<b>12,4</b>	5,96
005 Añorga	<b>37</b>	0,54	<b>x</b>	x	<b>x</b>	x
006 Ulla, Ategorrieta, Manteo	<b>80</b>	1,16	<b>779,7</b>	-12,13	<b>11,1</b>	-4,69
007 Centro	<b>1.438</b>	20,81	<b>988,2</b>	11,36	<b>13,3</b>	14,48
008 Egia	<b>551</b>	7,98	<b>802,5</b>	-9,57	<b>11,4</b>	-2,11
009 Gros - Sagües	<b>916</b>	13,26	<b>929,7</b>	4,77	<b>12,4</b>	6,64
010 Ibaeta - Errotaburu – Berio - Lorea	<b>298</b>	4,31	<b>970,6</b>	9,38	<b>12,2</b>	4,61
011 Igeldo	<b>14</b>	0,20	<b>x</b>	x	<b>x</b>	x
012 Intxaurreondo, Marrutxipi	<b>299</b>	4,33	<b>743,3</b>	-16,23	<b>10,0</b>	-13,96
013 Loiola, Txomin	<b>202</b>	2,92	<b>766,6</b>	-13,61	<b>10,0</b>	-14,41
014 Martutene	<b>78</b>	1,13	<b>687,0</b>	-22,59	<b>9,5</b>	-18,37
015 Miracruz - Bidebieta, Alto Miracruz, La Paz y Gaiztarro	<b>265</b>	3,84	<b>735,1</b>	-17,16	<b>9,9</b>	-14,79
016 Miramón - Zorroaga, Ospitaleak / Hospitales,	<b>29</b>	0,42	<b>x</b>	x	<b>x</b>	x
017 Oriamendi, Illumbe Zubieta	<b>&lt;5</b>	0,01	<b>x</b>	x	<b>x</b>	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

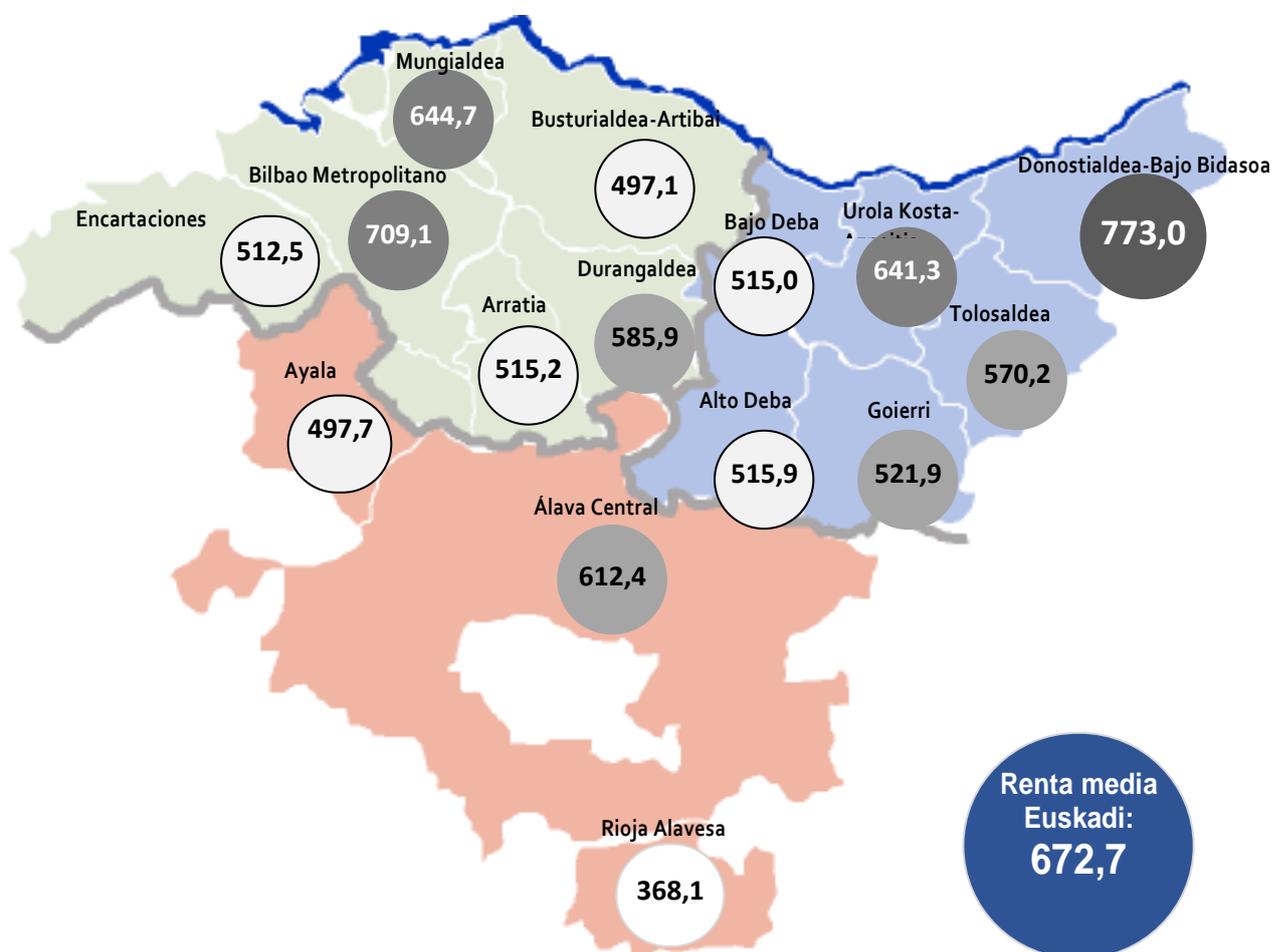
## 5.- ANÁLISIS GENERAL POR ÁREAS FUNCIONALES<sup>7</sup>

Las áreas funcionales con el precio medio más elevado de alquiler, de las fianzas vigentes en Euskadi a 30 de junio de 2020, son las áreas funcionales de Donostialdea-Bajo Bidasoa (773,0 €) y Bilbao Metropolitano (709,1 €), caracterizadas ambas por acoger las capitales de los territorios donde se encuentran ubicadas. Si bien, no es el caso de Álava Central, que aun incluyendo a Vitoria-Gasteiz, ni el área funcional ni la capital superan la renta media de alquiler de la comunidad.

En el extremo opuesto se encontraría el área funcional de Rioja Alavesa (368,1 €) y las áreas de Busturialdea-Artibai (497,1 €) y Ayala (497,7 €) con rentas inferiores a los 500 €/mes.

### Mapa de la renta mensual media de los alquileres

(euros)<sup>8</sup>



<sup>7</sup> Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas

<sup>8</sup> Contratos vigentes a fecha 30 de junio de 2020


**Área funcional A.F. de Alava Central**

Agurain/Salvatierra, Alegría-Dulantzi, Añana, Armiñón, Arraia-Maeztu, Arratzua-Ubarrundia, Asparrena, Barrundia, Berantevilla, Bernedo, Campezo/Kanpezu, Elburgo/Burgelu, Erriberagoitia/Ribera Alta, Harana/Valle de Arana, Iruña Oka/Iruña de Oca, Iruraiz-Gauna, Kuartango, Lagrán, Lantarón, Legutio, Otxandio, Peñacerrada-Urizaharra, Ribera Baja/Erribera Beitia, San Millán/Donemiliaga, Ubide, Urkabustaiz, Valdegovía/Gaubea, Vitoria-Gasteiz, Zaldondo, Zambrana, Zigoitia, Zuia

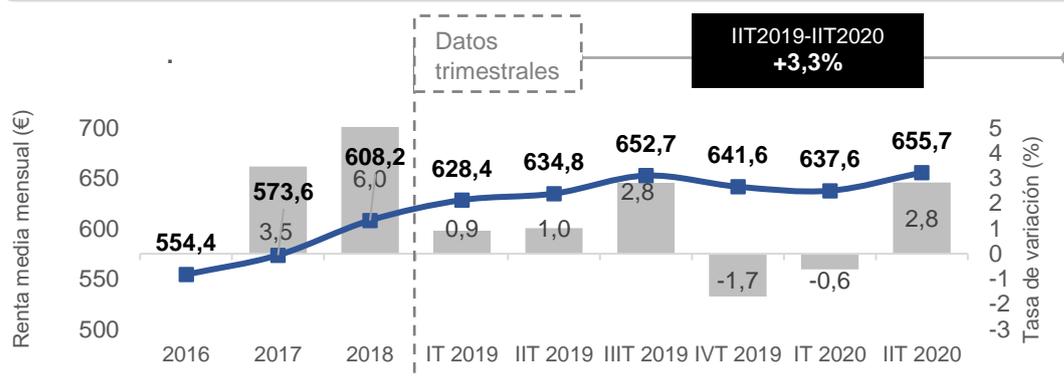
Municipios

Población 283.936<sup>9</sup>

N.º de municipios en el área 32

**Contratos vigentes a 30-06-2020**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
7.310	612,4 €	8,0 €

**Evolución de la renta media mensual de alquiler de los nuevos contratos registrados por año/trimestre de firma**

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**
**Contratos vigentes a 30-06-2020**

Municipio	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
Agurain/Salvatierra	153	2,09	449,0	-26,67	5,4	-32,11
Alegría-Dulantzi	78	1,07	487,3	-20,42	6,0	-25,17
Iruña Oka/Iruña de Oca	34	0,47	x	x	x	x
Vitoria-Gasteiz	6.832	93,46	623,9	1,89	8,1	2,29
Municipios de menos de 2.500 habitantes	213	2,91	434,7	-29,02	5,0	-37,43

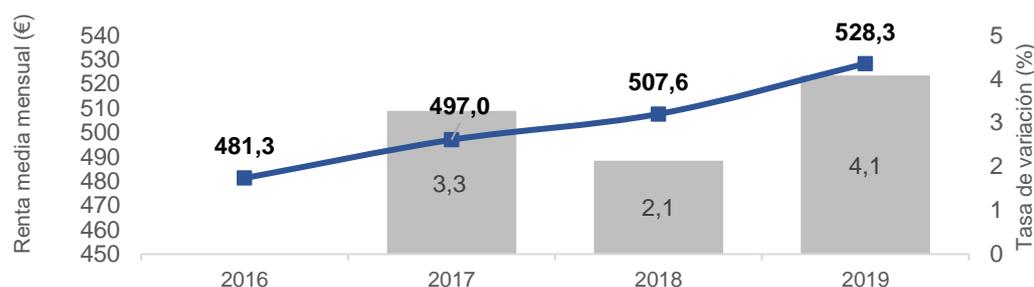
<sup>9</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2020


**Área funcional A.F. de Encartaciones**
**Municipios** Artzentales, Balmaseda, Galdames, Gordexola, Güeñes, Karrantza Harana/Valle de Carranza, Lanestosa, Sopuerta, Trucios-Turtzioz, Zalla

**Población** 32.021<sup>10</sup>
**N.º de municipios en el área** 10

**Contratos vigentes a 30-06-2020**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
570	512,5 €	6,6 €

**Evolución de la renta media mensual de alquiler de los nuevos contratos registrados por año de firma**

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**
**Contratos vigentes a 30-06-2020**

Municipio	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
Balmaseda	160	28,07	492,1	-3,97	6,5	-0,80
Güeñes	146	25,61	524,4	2,33	7,1	7,48
Karrantza Harana/Valle de Carranza	16	2,81	x	x	x	x
Sopuerta	37	6,49	x	x	x	x
Zalla	177	31,05	534,1	4,21	6,7	1,03
Municipios de menos de 2.500 habitantes	34	5,96	x	x	x	x

<sup>10</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2020

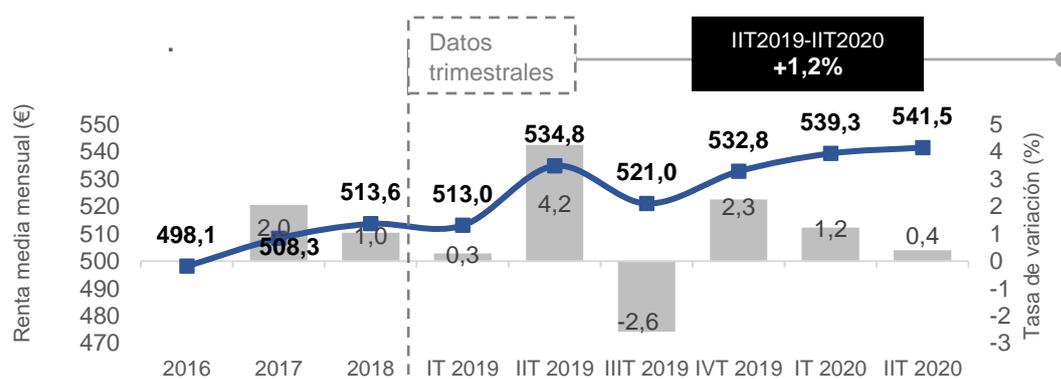


Área funcional	<b>A.F. de Goierri</b>
Municipios	Altzaga, Arama, Ataun, Beasain, Ezkio-Itsaso, Gabiria, Gaintza, Idiazabal, Itsasondo, Lazkao, Legazpi, Legorreta, Mutiloa, Olaberria, Ordizia, Ormaiztegi, Segura, Urretxu, Zaldibia, Zegama, Zerain, Zumarraga
Población	70.209 <sup>11</sup>
N.º de municipios en el área	22

### Contratos vigentes a 30-06-2020

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
1.662	521,9 €	6,3 €

### Evolución de la renta media mensual de alquiler de los nuevos contratos registrados por año/trimestre de firma



### Información por municipios pertenecientes al área funcional

#### Contratos vigentes a 30-06-2020

Municipio	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
Beasain	316	19,01	577,3	10,62	7,0	10,05
Lazkao	142	8,54	514,6	-1,40	5,9	-6,23
Legazpi	145	8,72	485,2	-7,03	5,7	-9,37
Ordizia	427	25,69	542,2	3,89	6,7	6,70
Urretxu	130	7,82	502,7	-3,67	6,2	-2,04
Zumarraga	229	13,78	491,6	-5,80	6,5	2,19
Municipios de menos de 2.500 habitantes	273	16,43	484,2	-7,23	5,4	-14,63

<sup>11</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2020

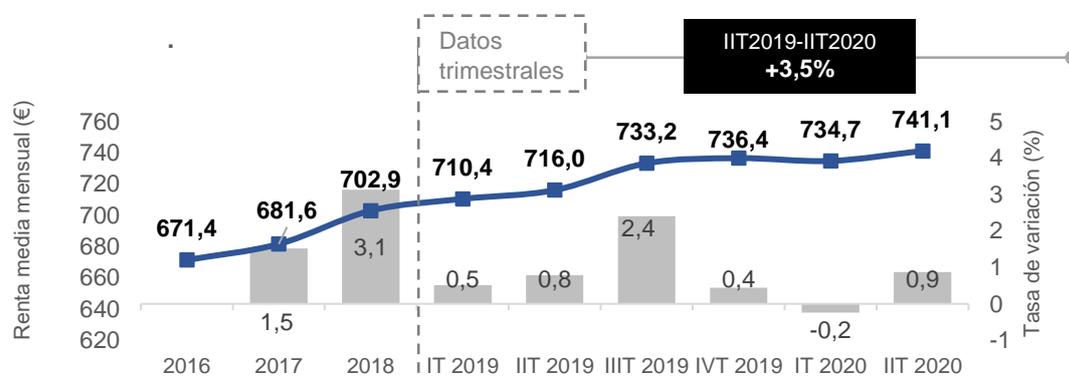

**Área funcional A.F. de Bilbao Metropolitano**

Municipios: Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena, Alonsotegi, Arrankudiaga, Arrigorriaga, Barakaldo, Barrika, Basauri, Berango, Bilbao, Derio, Erandio, Etxebarri, Galdakao, Getxo, Gorliz, Larrabetzu, Leioa, Lemoiz, Lezama, Loiu, Muskiz, Ortuella, Plentzia, Portugalete, Santurtzi, Sestao, Sondika, Sopela, Ugao-Miraballes, Urduliz, Valle de Trápaga-Trapagaran, Zamudio, Zaratamo, Zeberio, Zierbena

Población: 900.113<sup>12</sup>  
N.º de municipios en el área: 35

**Contratos vigentes a 30-06-2020**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
21.848	709,1 €	9,8 €

**Evolución de la renta media mensual de alquiler de los nuevos contratos registrados por año/trimestre de firma**


<sup>12</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2020



## Información por municipios pertenecientes al área funcional

### Contratos vigentes a 30-06-2020

Municipio	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
Abanto y Ciérvana-Abanto						
Zierbena	101	0,46	591,5	-16,58	8,5	-13,85
Alonsotegi	66	0,30	557,6	-21,37	7,8	-21,04
Arrigorriaga	210	0,96	617,4	-12,92	7,9	-19,87
Barakaldo	2.342	10,72	643,5	-9,24	9,4	-4,31
Basauri	866	3,96	613,7	-13,45	8,7	-11,52
Berango	111	0,51	745,9	5,19	9,1	-7,22
Bilbao	10.331	47,29	748,8	5,61	10,5	7,23
Derio	112	0,51	654,2	-7,73	8,2	-16,29
Erandio	488	2,23	660,6	-6,84	9,3	-5,03
Etxebarri	183	0,84	721,6	1,76	8,7	-11,28
Galdakao	567	2,60	628,2	-11,40	7,7	-21,38
Getxo	1.888	8,64	839,6	18,40	10,7	9,19
Gorliz	126	0,58	678,7	-4,28	8,1	-17,32
Leioa	654	2,99	754,0	6,34	9,8	0,06
Muskiz	120	0,55	563,9	-20,48	7,4	-24,28
Ortuella	120	0,55	539,2	-23,96	8,0	-18,42
Plentzia	80	0,37	704,9	-0,58	8,5	-13,82
Portugalete	757	3,46	621,3	-12,38	9,1	-7,17
Santurtzi	965	4,42	620,6	-12,47	9,1	-7,92
Sestao	579	2,65	587,4	-17,15	8,6	-12,06
Sondika	106	0,49	637,8	-10,05	8,2	-16,42
Sopela	360	1,65	753,4	6,25	9,5	-3,44
Ugao-Miraballes	112	0,51	552,8	-22,03	7,2	-26,64
Urduliz	105	0,48	743,3	4,82	9,0	-8,81
Valle de Trápaga-Trapagaran	174	0,80	587,9	-17,09	8,1	-17,82
Zamudio	97	0,44	614,6	-13,33	8,0	-18,48
Municipios de menos de 2.500 habitantes	228	1,04	604,0	-14,82	7,9	-19,58


**Área funcional A.F. de Donostialdea-Bajo Bidasoa**

Municipios

Andoain, Astigarraga, Donostia / San Sebastián, Errenteria, Hernani, Hondarribia, Irun, Lasarte-Oria, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Urnieta, Usurbil

Población

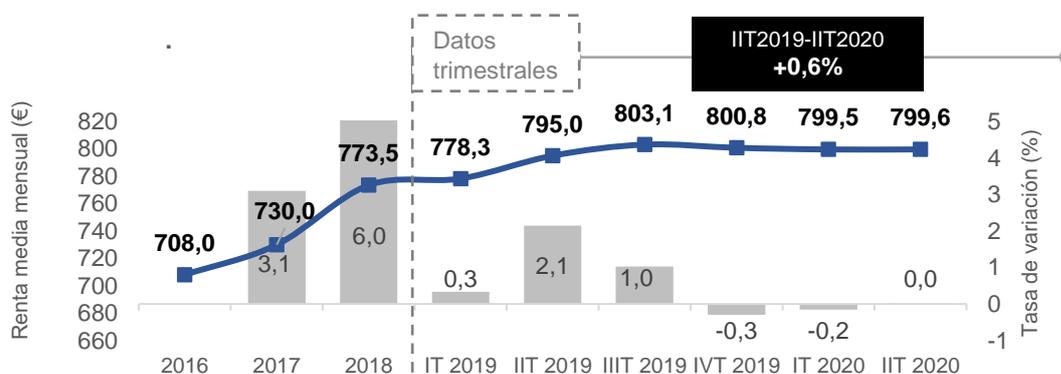
406.278<sup>13</sup>

N.º de municipios en el área

13

**Contratos vigentes a 30-06-2020**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
13.841	773,0 €	10,1 €

**Evolución de la renta media mensual de alquiler de los nuevos contratos registrados por año/trimestre de firma**

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**
**Contratos vigentes a 30-06-2020**

Municipio	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
Andoain	371	2,68	623,1	-19,38	7,7	-23,32
Astigarraga	213	1,54	752,3	-2,67	9,0	-10,73
Donostia / San Sebastián	6.909	49,92	887,4	14,80	11,7	15,74
Errenteria	1.169	8,45	640,5	-17,13	8,9	-11,94
Hernani	581	4,20	642,9	-16,82	8,1	-19,72
Hondarribia	613	4,43	702,0	-9,18	9,2	-9,11
Irun	2.203	15,92	652,9	-15,53	8,3	-18,06
Lasarte-Oria	551	3,98	696,8	-9,85	8,9	-11,93
Lezo	147	1,06	640,8	-17,10	8,3	-17,48
Oiartzun	170	1,23	640,4	-17,15	7,7	-24,05
Pasaia	597	4,31	660,3	-14,58	9,1	-9,70
Urnieta	167	1,21	650,9	-15,79	8,0	-21,00
Usurbil	150	1,08	654,7	-15,30	8,3	-17,88

<sup>13</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2020


**Área funcional A.F. de Durangaldea**

Municipios

Abadiño, Amorebieta-Etxano, Atxondo, Berriz, Durango, Elorrio, Garai, Iurreta, Izurtza, Mañaria, Zaldibar

Población

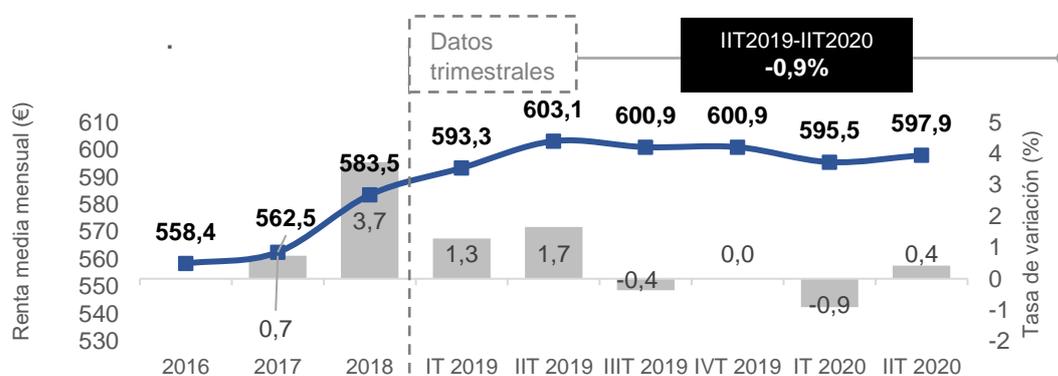
78.166<sup>14</sup>

N.º de municipios en el área

11

**Contratos vigentes a 30-06-2020**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
1.801	585,9 €	7,4 €

**Evolución de la renta media mensual de alquiler de los nuevos contratos registrados por año/trimestre de firma**

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**
**Contratos vigentes a 30-06-2020**

Municipio	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
Abadiño	163	9,05	566,8	-3,26	7,3	-2,02
Amorebieta-Etxano	402	22,32	607,5	3,69	7,3	-0,80
Berriz	75	4,16	541,3	-7,61	6,8	-8,34
Durango	806	44,75	607,3	3,65	7,9	7,05
Elorrio	165	9,16	532,6	-9,09	6,5	-12,62
Iurreta	73	4,05	575,1	-1,84	7,2	-2,87
Zaldibar	79	4,39	492,4	-15,96	6,0	-19,07
Municipios de menos de 2.500 habitantes	38	2,11	x	x	x	x

<sup>14</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2020


**Área funcional A.F. de Bajo Deba**

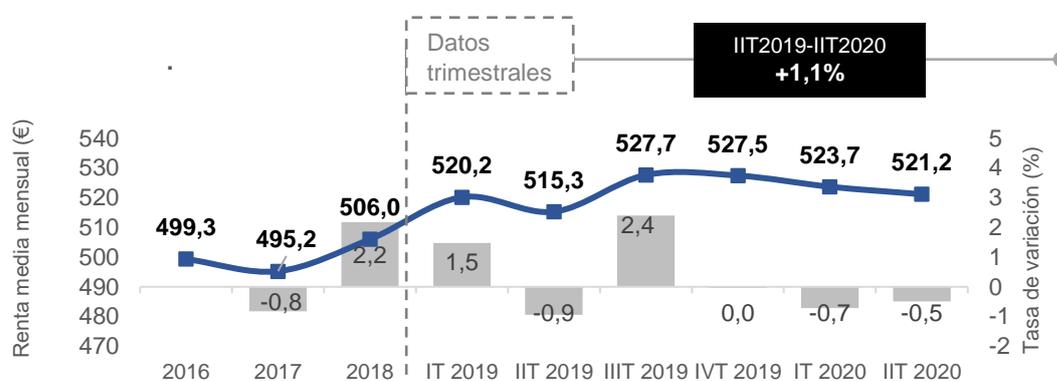
Municipios Deba, Eibar, Elgoibar, Ermua, Mallabia, Mendaro, Mutriku, Soraluze/Placencia de las Armas

 Población 73.079<sup>15</sup>

N.º de municipios en el área 8

**Contratos vigentes a 30-06-2020**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
1.811	515,0 €	6,9 €

**Evolución de la renta media mensual de alquiler de los nuevos contratos registrados por año/trimestre de firma**

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**
**Contratos vigentes a 30-06-2020**

Municipio	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
Deba	119	6,57	553,3	7,42	6,8	-1,64
Eibar	907	50,08	532,6	3,41	7,1	3,85
Elgoibar	290	16,01	495,3	-3,84	6,3	-8,40
Ermua	258	14,25	506,5	-1,65	7,3	6,26
Mutriku	83	4,58	479,9	-6,83	6,4	-7,48
Soraluze/Placencia de las Armas	99	5,47	433,8	-15,77	5,8	-16,12
Municipios de menos de 2.500 habitantes	55	3,04	494,6	-3,96	6,4	-6,95

<sup>15</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2020

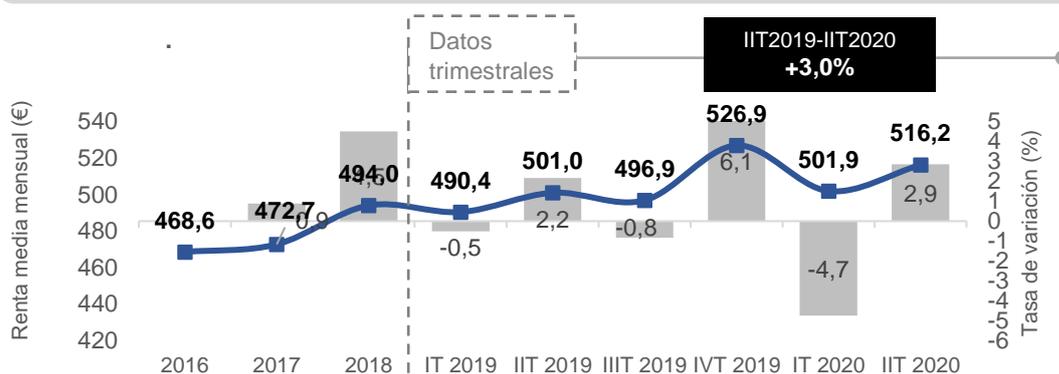

**Área funcional A.F. de Busturialdea-Artibai**

Ajangiz, Amoroto, Arratzu, Aulesti, Bermeo, Berriatua, Busturia, Ea, Elantxobe, Ereño, Errigoiti, Etxebarria, Forua, Gaategiz Arteaga, Gernika-Lumo, Gizaburuaga, Ibarangelu, Ispaster, Kortezubi, Lekeitio, Markina-Xemein, Mendata, Mendexa, Morga, Mundaka, Munitibar-Arbatzegi Gerrikaitz, Murueta, Muxika, Nabarniz, Ondarroa, Sukarrieta, Ziortza-Bolibar

Población 72.190<sup>16</sup>  
N.º de municipios en el área 32

**Contratos vigentes a 30-06-2020**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
1.396	497,1 €	6,3 €

**Evolución de la renta media mensual de alquiler de los nuevos contratos registrados por año/trimestre de firma**

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**
**Contratos vigentes a 30-06-2020**

Municipio	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
Bermeo	434	31,09	461,7	-7,12	6,1	-2,62
Gernika-Lumo	354	25,36	554,9	11,63	6,3	1,22
Lekeitio	146	10,46	494,8	-0,47	6,7	6,74
Markina-Xemein	79	5,66	479,9	-3,45	5,9	-6,43
Ondarroa	173	12,39	498,9	0,35	6,9	9,90
Municipios de menos de 2.500 habitantes	210	15,04	480,0	-3,45	5,8	-7,25

<sup>16</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2020

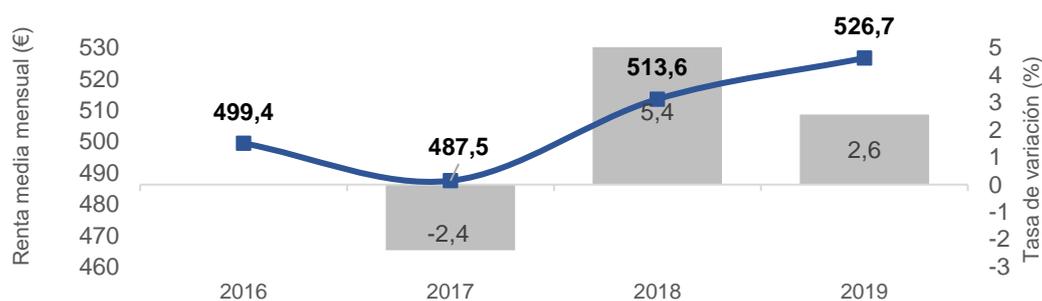


Área funcional	<b>A.F. de Arratia</b>
Municipios	Arantzazu, Areatza, Artea, Bedia, Dima, Igorre, Lemoa, Zeanuri
Población	13.922 <sup>17</sup>
N.º de municipios en el área	8

### Contratos vigentes a 30-06-2020

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
310	515,2 €	6,0 €

### Evolución de la renta media mensual de alquiler de los nuevos contratos registrados por año de firma



### Información por municipios pertenecientes al área funcional

#### Contratos vigentes a 30-06-2020

Municipio	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
Igorre	123	39,68	504,3	-2,12	5,6	-6,19
Lemoa	101	32,58	557,1	8,12	6,8	13,05
Municipios de menos de 2.500 habitantes	86	27,74	481,8	-6,49	5,7	-5,61

<sup>17</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2020

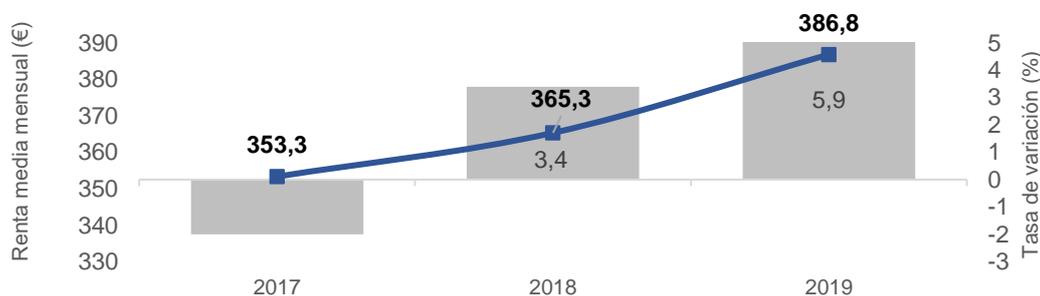


Área funcional	<b>A.F. de Rioja Alavesa</b>
Municipios	Baños de Ebro/Mañueta, Elciego, Elvillar/Bilar, Kripan, Labastida/Bastida, Laguardia, Lanciego/Lantziogo, Lapuebla de Labarca, Leza, Moreda de Álava/Moreda Araba, Navaridas, Oyón-Oion, Samaniego, Villabuena de Álava/Eskuernaga, Yécora/Iekora
Población	11.624 <sup>18</sup>
N.º de municipios en el área	15

### Contratos vigentes a 30-06-2020

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
<b>188</b>	<b>368,1 €</b>	<b>4,5 €</b>

### Evolución de la renta media mensual de alquiler de los nuevos contratos registrados por año de firma



### Información por municipios pertenecientes al área funcional

#### Contratos vigentes a 30-06-2020

Municipio	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
Oyón-Oion	<b>92</b>	48,94	<b>371,0</b>	0,78	<b>4,5</b>	-0,31
Municipios de menos de 2.500 habitantes	<b>96</b>	51,06	<b>365,3</b>	-0,76	<b>4,5</b>	0,31

<sup>18</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2020


**Área funcional A.F. de Ayala**

Municipios

Amurrio, Arakaldo, Artziniega, Ayala/Aiara, Laudio/Llodio, Okondo, Orozko, Urduña/Orduña

Población

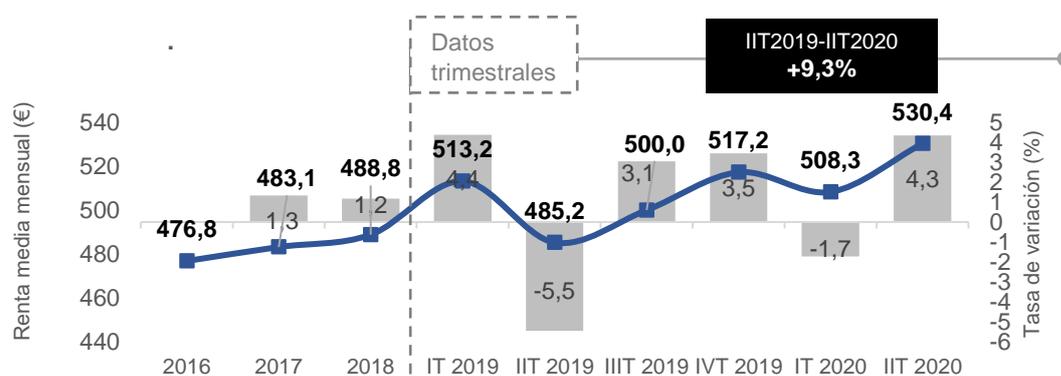
41.738<sup>19</sup>

N.º de municipios en el área

8

**Contratos vigentes a 30-06-2020**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
964	497,7 €	6,2 €

**Evolución de la renta media mensual de alquiler de los nuevos contratos registrados por año/trimestre de firma**

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**
**Contratos vigentes a 30-06-2020**

Municipio	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
Amurrio	257	26,66	507,9	2,04	5,9	-5,07
Ayala/Aiara	28	2,90	x	x	x	x
Laudio/Llodio	438	45,44	522,5	4,98	6,8	8,99
Orozko	55	5,71	489,2	-1,70	5,3	-15,62
Urduña/Orduña	135	14,00	441,3	-11,33	6,2	-1,28
Municipios de menos de 2.500 habitantes	51	5,29	436,6	-12,28	5,2	-15,95

<sup>19</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2020


**Área funcional A.F. de Alto Deba**

Municipios

Antzuola, Aramaio, Aretxabaleta, Arrasate/Mondragón, Bergara, Elgeta, Eskoriatza, Leintz-Gatzaga, Oñati

Población

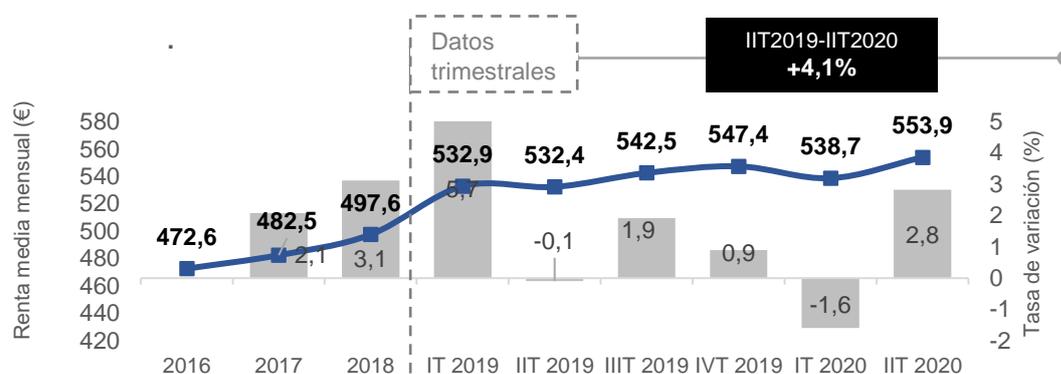
64.793<sup>20</sup>

N.º de municipios en el área

9

**Contratos vigentes a 30-06-2020**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
1.133	515,9 €	6,4 €

**Evolución de la renta media mensual de alquiler de los nuevos contratos registrados por año/trimestre de firma**

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**
**Contratos vigentes a 30-06-2020**

Municipio	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
Aretxabaleta	112	9,89	505,2	-2,08	6,2	-2,68
Arrasate/Mondragón	430	37,95	532,9	3,30	7,0	10,74
Bergara	275	24,27	511,5	-0,85	6,2	-2,38
Eskoriatza	51	4,50	517,8	0,36	6,4	-0,01
Oñati	193	17,03	513,7	-0,43	5,6	-12,26
Municipios de menos de 2.500 habitantes	72	6,35	451,6	-12,46	5,2	-18,51

<sup>20</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2020

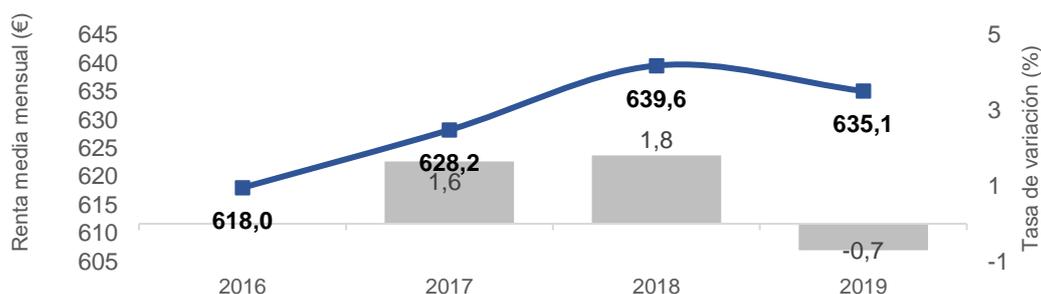


Área funcional	<b>A.F. de Mungialdea</b>
Municipios	Arrieta, Bakio, Fruiz, Gamiz-Fika, Gatika, Laukiz, Maruri-Jatabe, Meñaka, Mungia
Población	26.854 <sup>21</sup>
N.º de municipios en el área	9

### Contratos vigentes a 30-06-2020

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
604	644,7 €	7,6 €

### Evolución de la renta media mensual de alquiler de los nuevos contratos registrados por año



### Información por municipios pertenecientes al área funcional

#### Contratos vigentes a 30-06-2020

Municipio	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
Bakio	64	10,60	616,5	-4,37	7,4	-2,49
Mungia	490	81,13	652,0	1,14	7,7	0,86
Municipios de menos de 2.500 habitantes	50	8,28	606,3	-5,96	7,2	-6,04

<sup>21</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2020

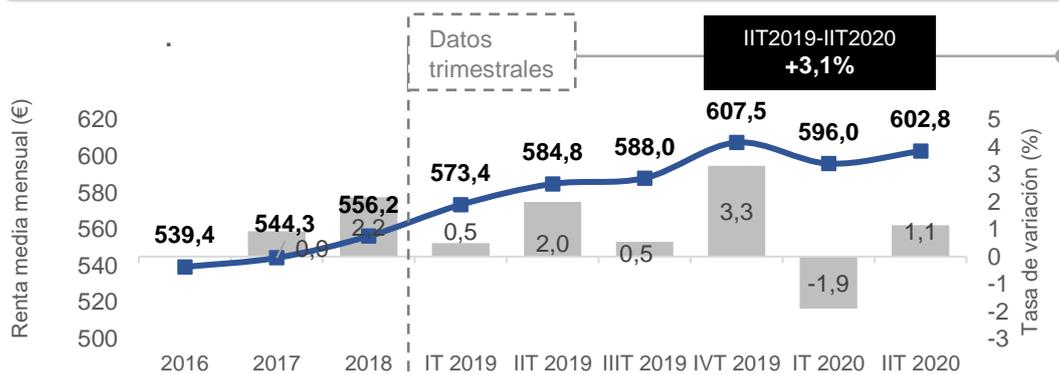

**Área funcional A.F. de Tolosaldea**

Abaltzisketa, Aduna, Albiztur, Alegia, Alkiza, Altzo, Amezketa, Anoeta, Asteasu, Baliarrain, Belauntza, Berastegi, Berrobi, Bidania-Goizatz, Elduain, Gaztelu, Hernialde, Ibarra, Ikaztegieta, Irura, Larraul, Leaburu, Lizartza, Orendain, Orexa, Tolosa, Villabona, Zizurkil

Población 48.056<sup>22</sup>  
N.º de municipios en el área 28

**Contratos vigentes a 30-06-2020**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
1.358	570,2 €	6,8 €

**Evolución de la renta media mensual de alquiler de los nuevos contratos registrados por año/trimestre de firma**

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**
**Contratos vigentes a 30-06-2020**

Municipio	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
Ibarra	99	7,29	544,3	-4,54	6,5	-3,97
Tolosa	623	45,88	589,1	3,33	7,2	6,21
Villabona	222	16,35	563,5	-1,16	6,6	-3,07
Zizurkil	65	4,79	555,2	-2,63	6,5	-5,12
Municipios de menos de 2.500 habitantes	349	25,70	550,8	-3,41	6,3	-6,89

<sup>22</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2020


**Área funcional A.F. de Urola Kosta**

Municipios

Aia, Aizarnazabal, Azkoitia, Azpeitia, Beizama, Errezil, Getaria, Orio, Zarautz, Zestoa, Zumaia

Población

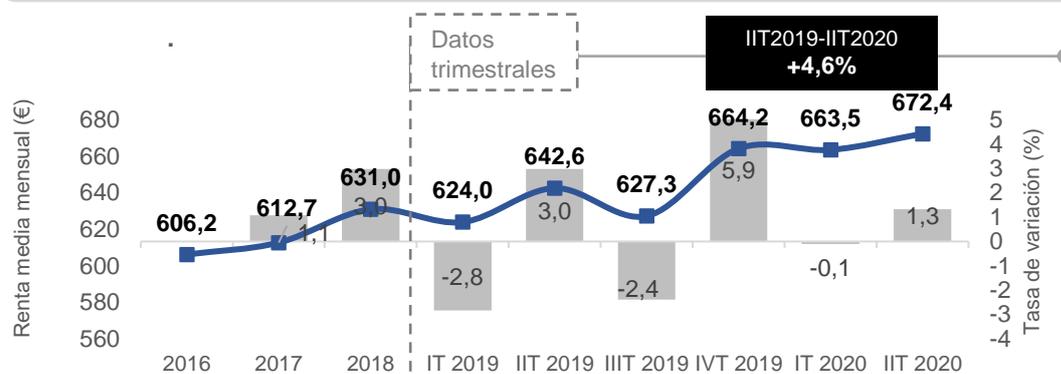
76.732<sup>23</sup>

N.º de municipios en el área

11

**Contratos vigentes a 30-06-2020**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
2.126	641,3 €	7,6 €

**Evolución de la renta media mensual de alquiler de los nuevos contratos registrados por año/trimestre de firma**

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**
**Contratos vigentes a 30-06-2020**

Municipio	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
Azkoitia	308	14,49	493,3	-23,07	5,6	-26,37
Azpeitia	328	15,43	519,1	-19,06	5,5	-27,04
Getaria	96	4,52	642,4	0,18	8,1	7,68
Orio	220	10,35	655,0	2,15	7,7	1,74
Zarautz	709	33,35	778,4	21,38	9,7	27,77
Zestoa	105	4,94	553,9	-13,62	5,9	-21,29
Zumaia	297	13,97	651,5	1,59	7,6	0,07
Municipios de menos de 2.500 habitantes	63	2,96	557,0	-13,15	5,6	-25,46

<sup>23</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2020



## 6.- ASPECTOS METODOLÓGICOS

En Euskadi, los contratos de arrendamiento suscritos a partir del 26 de septiembre de 2015 (incluido ese día) deben depositar obligatoriamente la fianza establecida en el [artículo 36.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos](#), tal y como dispone el [artículo 54.1 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda](#). Esta normativa permite disponer de datos estadísticos que se basan en los alquileres legalmente registrados y con la custodia del depósito, tal como se recoge en el [DECRETO 42/2016, de 15 de marzo, del depósito de fianzas y del Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi](#).

El universo poblacional objeto de esta estadística son las fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler libre a precios de mercado, tanto para vivienda como locales. Sin embargo, los principales análisis consisten, de momento, en generar información consistente y periódica sobre el **número de contratos y precios de renta mensual del alquiler libre de viviendas ubicadas en edificios colectivos y cuyo uso es el de residencia habitual** (contratos que son destinados a la residencia principal de al menos una persona o grupo familiar, independientemente de la duración del contrato).

Como elemento clave del mercado inmobiliario, se trata de abordar un análisis de precios de alquiler que permita realizar comparaciones en el tiempo entre los diversos ámbitos territoriales considerados. En este contexto, la EMAL pretende ofrecer una información exhaustiva por área geográfica (territorio histórico, área funcional, municipios de más de 2.500 habitantes y distritos y barrios en las capitales).

Los principales indicadores que se presentan son:

- 1. RENTA MEDIA DE LOS NUEVOS CONTRATOS FIRMADOS EN CADA PERÍODO**, ofreciendo una perspectiva trimestral y anual sobre la evolución del número de contratos y los precios de renta de alquiler a partir de las fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de vivienda a precios de mercado que se inician en cada período de análisis (trimestre o año).
- 2. Situación de las fianzas vigentes o STOCK**, a una fecha determinada, analizando el número de contratos y renta mensual de los depósitos de fianzas que se mantienen activos en un período independientemente de la fecha en la que se registró el contrato. En este caso, a la renta de alquiler de los contratos de alquiler de años anteriores se le aplica el diferencial del IPC entre el periodo de firma del contrato y la fecha de referencia de análisis.

Para ambas perspectivas de análisis, además de la renta mensual total, se incluye la estimación de **la renta de alquiler por metro cuadrado construido**, lo que permite examinar los datos de forma más homogénea sin que interfiera la dimensión de las viviendas.

De cara a preservar la confidencialidad de la difusión y la fiabilidad de las estimaciones se limita para su publicación a un mínimo de 5 inmuebles para indicar el número de depósitos registrados en un área geográfica, y un mínimo de 50 inmuebles para ofrecer información relativa a la renta de alquiler por metro cuadrado y renta de alquiler total.

Más información en la [ficha metodológica](#) de la operación [Estadística del Mercado de Alquiler - EMAL](#)



## 7.- DEFINICIONES

### **Vivienda de Temporada**

Vivienda que se utiliza solamente parte del año, de forma periódica o esporádica y no constituye la residencia habitual de una o varias personas.

### **Vivienda unifamiliar**

Es una edificación desarrollada para ser ocupada en su totalidad por una sola familia, y pueden ser aisladas, pareadas o adosadas.

### **Vivienda colectiva**

Vivienda ubicada en un edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas independientes donde la convivencia no es una condición obligatoria.

### **Arrendamiento/alquiler de vivienda habitual**

Tienen la consideración de arrendamientos de vivienda habitual los contratos que son destinados a la residencia principal de al menos una persona o grupo familiar, independientemente de la duración del contrato.

### **Precio m<sup>2</sup> construido**

Es el precio medio por metro cuadrado de superficie construida, entendiendo como tal la comprendida por el perímetro definido por la cara exterior de los cerramientos externos de un edificio o elemento de edificio o, cuando no exista cerramiento exterior, por la proyección horizontal de su cubierta.

Más información en el apartado de [definiciones](#) de la operación [Estadística del Mercado de Alquiler - EMAL](#)